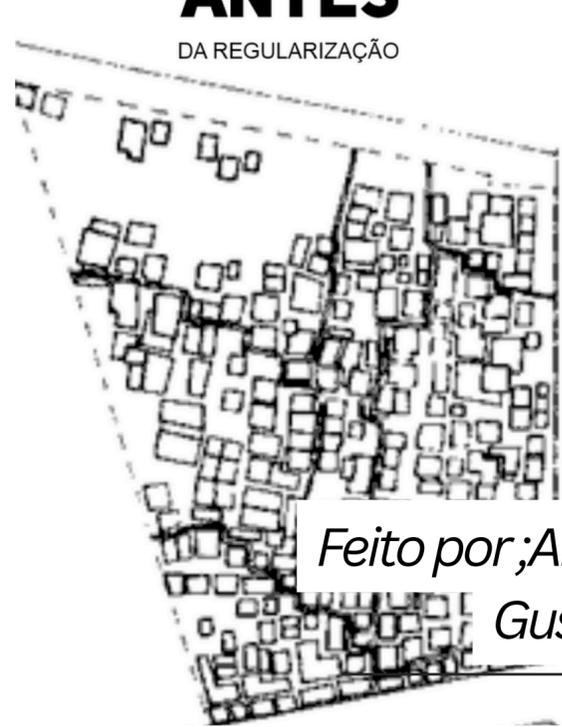




REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA POSSE À PROPRIEDADE

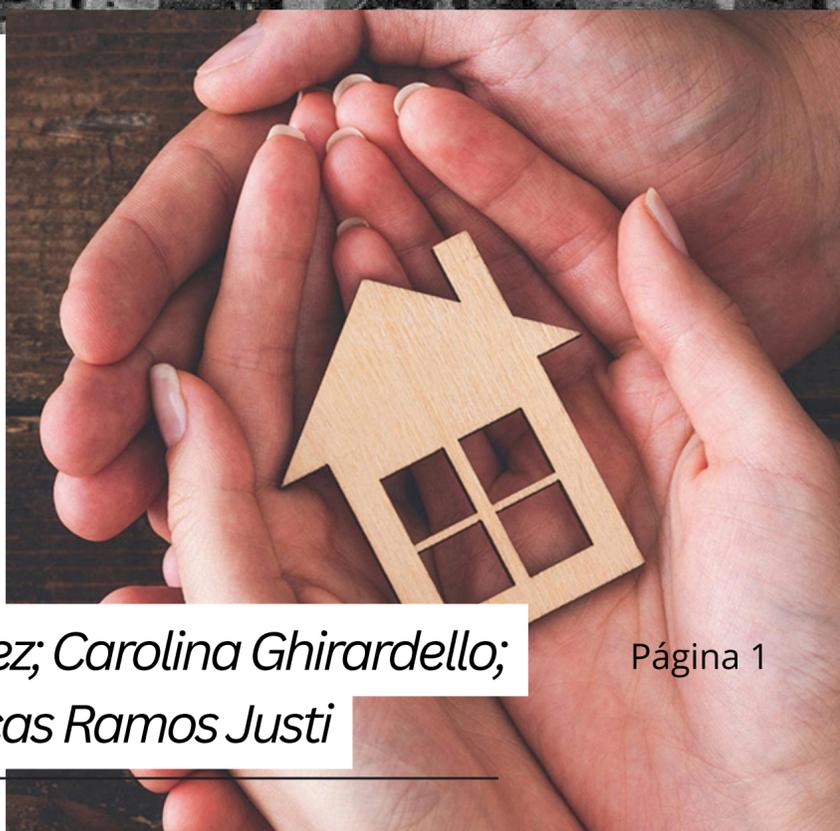
ANTES

DA REGULARIZAÇÃO



DEPOIS

DA REGULARIZAÇÃO



Feito por ;Ana Luiza Santos; Beatriz Gonzalez; Carolina Ghirardello;
Gustavo Reis; Kauã Victor Braz; Lucas Ramos Justi

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



A disciplina de Extensão, ministrada pela Professora Mônica Martinez na FADI, tem um papel essencial nesta pesquisa. Ela ajuda a conectar o conhecimento jurídico com a realidade da sociedade, promovendo a troca de ideias entre alunos, professores e a comunidade. Além disso, oferece um espaço para os estudantes compartilharem suas pesquisas e contribuições acadêmicas, estimulando a reflexão e a prática do que aprendem, por meio do Blog da FADI.

A regularização fundiária vai muito além de um simples processo burocrático: ela tem o poder de transformar vidas. Sem um título de terra formal, milhares de famílias vivem em um estado constante de insegurança, vulneráveis a despejos e sem acesso a serviços essenciais, como água potável, saúde e educação. Esse cenário afeta não só o bem-estar dessas pessoas, mas também a possibilidade de um futuro mais digno e estável para elas.

A falta de regularização também representa um obstáculo para o planejamento das cidades e o desenvolvimento econômico das regiões. Sem uma estrutura fundiária clara, torna-se impossível garantir um crescimento urbano planejado e sustentável.

Com isso, o objetivo da nossa pesquisa é chamar a atenção da sociedade para essa questão urgente e sensibilizar para a importância de soluções jurídicas que promovam a inclusão social, a segurança jurídica e a justiça fundiária. Acreditamos que, com a regularização, é possível oferecer não apenas a garantia de um lar, mas também a chance de um futuro melhor e mais justo para todos.



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: ENTENDA SEUS DIREITOS E COMO EXERCER



(Imagem gerada pela plataforma - <https://chatgpt.com/>)

SAIBA EM QUAIS DIREITOS A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SE BASEIA

A regularização fundiária no Brasil encontra respaldo em duas áreas fundamentais do ordenamento jurídico: o Direito Constitucional e o Direito Civil. Juntas, essas disciplinas garantem segurança jurídica tanto à posse quanto à propriedade, equilibrando direitos individuais e coletivos em um cenário marcado por desigualdades fundiárias.

No campo constitucional, os princípios da função social da propriedade e do direito à moradia, assegurados pela Constituição Federal, são pilares para políticas públicas voltadas à inclusão social. Esses princípios orientam a atuação do Estado na busca por soluções que garantam dignidade às famílias que vivem em áreas irregulares, muitas vezes há décadas, sem qualquer título legal.

Já o Direito Civil atua diretamente sobre o cotidiano das relações possessórias e patrimoniais. Através de instrumentos como o usucapião, é possível transformar a posse contínua, pacífica e de boa-fé em propriedade legalmente reconhecida. Essa ferramenta jurídica torna-se essencial para milhares de brasileiros que ocupam terrenos urbanos de forma informal, mas que cumprem a função social da propriedade exigida pela legislação.

A escolha dessas áreas do Direito como base para a análise da regularização fundiária demonstra o compromisso com a justiça social e a promoção da cidadania por meio do acesso legal à terra.



(Imagem gerada pela plataforma - <https://chatgpt.com/>)

ENTENDA A IMPORTÂNCIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A pesquisa sobre a Regularização Fundiária possui uma grande relevância social ao tratar sobre o impacto direto que a formalização da posse tem sobre a vida das pessoas. Sem um título formal da terra, muitas famílias vivem em constante insegurança, sujeitas a despejos e sem acesso pleno a serviços públicos essenciais. Além disso, a falta de regularização compromete o planejamento urbano e dificulta o desenvolvimento econômico local. Ao aprofundar o estudo sobre esse tema e analisar casos concretos, buscamos sensibilizar a sociedade e fomentar soluções jurídicas que assegurem inclusão social, segurança jurídica e justiça fundiária.



(Imagem gerada pela plataforma - <https://chatgpt.com/>)

POSSE

A posse é caracterizada por ser um direito de fato, ou seja, a posse está ligada ao exercício do direito na prática, especificamente pelo uso de um bem. Ademais, a posse não precisa estar diretamente ligada à propriedade, que se trata de um direito real, isto é, um indivíduo não precisa ter a propriedade de um bem para poder usufruir do mesmo, como é comum acontecer no caso de alugueis de imóveis

O direito por meio do código civil define a posse, suas classificações e todos os assuntos inerentes por meio do artigos 1.196 ao 1.224. É importante destacar duas classificações de posse que permitem que se enxergue com clareza a diferença de posse e propriedade, a primeira é a posse direta que é caracterizada pelo uso permanente ou temporário do bem, ou seja, o indivíduo que usufrui de um bem é um possuidor direto (Art. 1.197, CC) e goza dos direitos inerentes à posse mesmo que não seja o proprietário do bem. A segunda por sua vez, é a posse indireta que está ligada ao proprietário, que mesmo não usufruindo do bem ainda mantém os direitos jurídicos sobre ele (Art. 1.197, CC).

(BRUNELLI, M. J.-C. POSSE X PROPRIEDADE - Resumo e Exemplos / Direito das Coisas. Disponível em <<https://www.youtube.com/watch?v=hce8iKimiGU>>. Acessado em: 10 jun. 2025).



(<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/como-conseguir-a-usucapiao-de-15-anos-em-10-anos/2152546245>)

PROPRIEDADE

A propriedade é o direito legal sobre o bem ou também chamado pelo código civil por direito real e dá ao proprietário o direito de ser possuidor direto ou indireto, podendo assim usar, gozar e dispor da coisa, e reavê-la se necessário (Art. 1.228, CC).

Saber as distinções desses termos torna-se importante para as situações do cotidiano, isso porque há inúmeras discussões que envolvem esses termos e os direitos neles amparados. Uma discussão comum gerada pela dificuldade de distinguir esses termos é a de posse e propriedade de imóveis e terras, discussão essa que por muitas vezes é tutelada pelo o estado, pois de um lado há um possuidor que por diversos motivos acredita ter o direito de propriedade e um proprietário que pretende reaver a posse de seu bem.

EXEMPLO PRÁTICO DE POSSE E PROPRIEDADE:

MARIA ALUGA APARTAMENTO PARA JOSE



(Imagem gerada pela plataforma - <https://chatgpt.com/>)

São Paulo – Um caso cotidiano envolvendo a locação de um imóvel ajuda a esclarecer conceitos jurídicos importantes, como a diferença entre propriedade e posse.

Maria, proprietária legal de um apartamento, decidiu alugá-lo para João. Com o contrato de locação firmado, João passou a morar no imóvel, exercendo o que o direito chama de posse direta — ou seja, ele utiliza o bem fisicamente no dia a dia, embora não seja o dono.

Já Maria manteve a posse indireta, que é quando o proprietário, embora não esteja usando o imóvel, conserva seus direitos legais sobre ele, como vender, transferir ou reaver o apartamento ao fim do contrato.

O caso exemplifica de forma prática a separação entre quem possui fisicamente o bem e quem detém a propriedade legal dele — uma distinção relevante tanto no campo jurídico quanto no mercado imobiliário.

O DIREITO MORA AQUI: COMO O USUCAPIÃO GARANTE A CASA PRÓPRIA?



Fontes: https://www.uol.com.br/viagem/album/guia/prado_album.htm

O conceito de “usucapião” se trata de um mecanismo jurídico que possibilita a aquisição da propriedade por meio da posse contínua, mansa e com ânimo de dono, por um determinado período de tempo, conforme previsto nos artigos 1.238 a 1.244 do Código Civil. Também é mencionado na Constituição Federal e regulamentado pela Lei nº 13.465/2017, que trata da regularização fundiária urbana e rural, além de prever o usucapião extrajudicial (art. 216-A da Lei de Registros Públicos).

O usucapião concretiza o princípio da função social da propriedade e atua como instrumento de justiça social, garantindo estabilidade e dignidade para famílias que vivem há anos em imóveis sem documentação formal. Existem diversas modalidades de usucapião, como o ordinário, o extraordinário, o urbano, o rural, o coletivo e o extrajudicial, cada um com requisitos específicos.



(Imagem gerada pela plataforma - <https://chatgpt.com/>)

Por exemplo, o usucapião extraordinário exige 15 anos de posse pacífica, podendo esse prazo ser reduzido para 10 anos com comprovação de moradia habitual ou atividade econômica no imóvel. Já o usucapião urbano requer posse de 5 anos sobre imóvel de até 250m², com utilização para moradia própria, sem oposição e sem que o possuidor seja proprietário de outro imóvel. Esses mecanismos são essenciais para efetivar o direito à moradia e contribuir para a justiça fundiária no país.

INSTRUMENTOS JURÍDICOS DA REGULARIZAÇÃO: DO ESTATUTO DA CIDADE A REURB

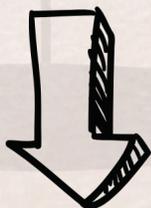
REURB - LEI Nº 13.465/2017 OBJETIVOS DA LEI:

- Desburocratizar e simplificar a regularização fundiária urbana
- Agilizar os procedimentos administrativos e jurídicos
- Ampliar o acesso à terra urbanizada
- Promover segurança jurídica, inclusão social e ordenamento urbano
- Estimular o mercado imobiliário e a economia local



REURB-S – Interesse Social

- Destinada a núcleos urbanos informais com predominância de população de baixa renda
- Visa a inclusão social e o direito à moradia digna
- Gratuidade dos atos cartorários e administrativos para os beneficiários
- Município é o responsável pela condução e instrução do processo
- Envolve órgãos públicos, registros de imóveis, urbanistas e assistentes sociais
- Possibilita a titulação da propriedade ou posse regularizada



REURB-E – Interesse Específico

- Aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população que não se enquadra como de baixa renda
- Pode envolver custos e procedimentos diferenciados

ESTATUTO DA CIDADE - LEI Nº 10.257/2001

- Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana
- Garantir direito a cidades sustentáveis
- Assegurar acesso à terra urbana, moradia e saneamento ambiental
- Viabilizar infraestrutura urbana, transporte e serviços públicos
- Promover trabalho e lazer para gerações presentes e futuras

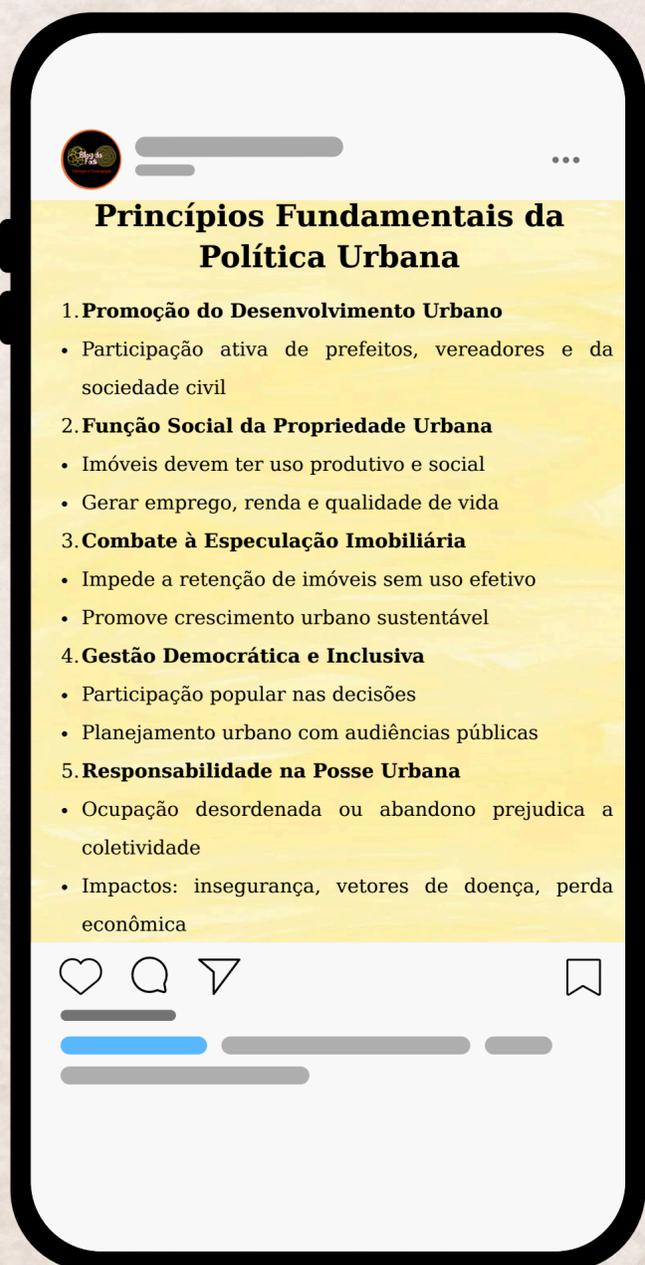


No entanto, no ambiente urbano, essa posse vem acompanhada de responsabilidades. Se um terreno localizado no centro da cidade não for devidamente cuidado, poderá gerar impactos negativos para a sociedade, como acúmulo de insetos, ocupação indevida para atividades ilícitas e, além disso, não contribuirá para o desenvolvimento econômico local.



Assim, qualquer imóvel urbano deve ser aproveitado de forma produtiva, gerando emprego, renda e qualidade de vida tanto para o proprietário quanto para a coletividade. Essa é a essência da função social da propriedade urbana.

INSTRUMENTOS JURÍDICOS DA REGULARIZAÇÃO: DO ESTATUTO DA CIDADE À REURB



Os princípios fundamentais são de extrema relevância, pois garantem o desenvolvimento urbano com participação social, uso responsável da propriedade, combate à especulação e promoção da função social da cidade



Como o Plano Diretor e a REURB juntos promovem um desenvolvimento urbano mais justo e inclusivo?

CONEXÃO COM A REGULARI FUNDIÁRIA

- Integração com a REURB (Lei nº 13.465/2017)
- Ambos promovem:
- Desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo
- Função social da terra e da propriedade
- Segurança jurídica, moradia e cidadania

PLANO DIRETOR

Elaboração e Aprovação

- Construído com ampla participação da sociedade
- Audiências públicas periódicas (a cada 10 anos)
- Aprovado por Lei Complementar da Câmara de Vereadores

Temas Essenciais

- Zoneamento Urbano: define usos permitidos por região
- Mobilidade Urbana: transporte público, ciclofaixas, vias
- Adensamento Urbano: incentiva a verticalização
- Combate à Especulação: promove ocupação equilibrada
- Sustentabilidade: evita expansão horizontal desordenada



PREFEITURA DE SOROCABA ELABORA PROJETO QUE FACILITA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

PROJETO CASA DIGNA

A prefeitura de Sorocaba tem colocado em prática a regularização fundiária através do decreto 26065/2021 que tem por objetivo fomentar a produção de unidades habitacionais de interesse social pela iniciativa privada para a comercialização direcionados às famílias de baixa renda, sendo que, a viabilização destas unidades habitacionais ocorrerá em imóveis de propriedades públicas do Município de Sorocaba.

O programa será bancado com articulação de iniciativa privada, que contará com recursos financeiros próprios para arcar com os custos das construções. Serão entregues edificações de habitações de interesse social, produzindo e entregando unidades habitacionais a preço social.



Prefeitura de Sorocaba reúne moradores do Jardim Abatiá para orientações a respeito da regularização...

19 de maio de 2024 15:27

Agência de Notícias /



Prefeitura de Sorocaba entrega 161 títulos de propriedade de imóveis para famílias de núcleos...

20 de fevereiro de 2025 13:08

Agência de Notícias /

ADVOGADO DO ESCRITÓRIO ZANOLLI RAIMONDI ADVOGADOS & ASSOCIADOS COMENTA OS DESAFIOS E AVANÇOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ENTREVISTA EXCLUSIVA

Quais são as principais diferenças entre o usucapião judicial e o extrajudicial?



O usucapião coletivo gera um título individual para cada morador ou a propriedade se mantém em nome coletivo?



Como o senhor avalia, na prática, a integração entre a regularização fundiária e o planejamento urbano estabelecido pelo Estatuto da Cidade? Há convergência entre essas normativas ou ainda persiste falta de articulação?



Em que medida a regularização contribui para a valorização de imóveis e para o desenvolvimento das comunidades?



Na sua experiência prática, a divisão da REURB em modalidades de Interesse Social (REURB-S) e de Interesse Específico (REURB-E) tem funcionado adequadamente? Quais os cuidados necessários para que a população de baixa renda não seja prejudicada por excessos burocráticos?



Vinicius Ettore Raimondi Zanolli

Titular da Zanolli Raimondi Advogados & Associados. Advogado graduado pela FMU-SP, Mestre em Urbanismo pela PUC-Campinas e especialista em Direito Empresarial, Societário, Contratual e Imobiliário. Com mais de 20 anos de experiência, atua no Brasil e no exterior em operações imobiliárias e no desenvolvimento urbano, desde a concepção até a incorporação de empreendimentos

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: UM PASSO ESSENCIAL PARA A JUSTIÇA SOCIAL

A regularização fundiária é mais do que um processo burocrático — é um instrumento de cidadania e inclusão social. Ela garante o direito à moradia digna, promove segurança jurídica para famílias e comunidades, e fortalece o planejamento urbano e ambiental. Conscientizar sobre a importância da regularização é fundamental para combater a informalidade, reduzir conflitos de terra e promover o acesso a serviços públicos. Cada título entregue representa não apenas um pedaço de terra reconhecido legalmente, mas também dignidade, pertencimento e oportunidade. Participar, entender e apoiar processos de regularização fundiária é contribuir para a construção de cidades mais justas, sustentáveis e humanas.



(<https://www.fundacao1demai.org.br/artigo/a-importancia-da-regularizacao-fundiaria/>)



ESCREVENTE DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SOROCABA COMENTA IMPACTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

1. Quais são as dificuldades enfrentadas pelo cartório no que se refere ao registro de propriedades para a regularização fundiária?



2. Quais são os principais documentos exigidos para registrar um imóvel oriundo de regularização fundiária?



3. Há parcerias entre o cartório e a Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária de Sorocaba para facilitar os processos de regularização?



4. Como o cartório trata casos de usucapião extrajudicial? Quais são os requisitos para que esse processo seja aceito?



5. O que você acredita que poderia melhorar no processo de regularização fundiária em Sorocaba do ponto de vista do registro de imóveis?



6. O custo de um registro de imóvel regularizado via REURB costuma ser um impeditivo para a população? Qual seria uma alternativa inclusiva para o caso?



Guilherme Perez
Escrevente do 1º Cartório
de Registro de Imóveis de
Sorocaba

ADVOGADO E PROFESSOR DE DIREITO CONSTITUCIONAL DA FADI COMENTA OS DESAFIOS E AVANÇOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ENTREVISTA EXCLUSIVA

1. Como o princípio da dignidade da pessoa humana orienta políticas públicas voltadas à regularização fundiária?

“A dignidade da pessoa humana, fundamento do Estado Democrático de Direito, orienta as políticas públicas de regularização fundiária ao colocar o direito à moradia como um dos pilares para o exercício pleno da cidadania. Ela exige que o Estado reconheça a moradia como direito fundamental, promovendo ações que garantam o acesso seguro, regular e digno à terra urbana. Assim, políticas fundiárias devem não apenas legalizar a posse, mas assegurar condições adequadas de habitação, infraestrutura e serviços urbanos essenciais.”

2. A ausência de um olhar constitucionalizado em políticas fundiárias pode comprometer a efetividade desses direitos?

“A dignidade da pessoa humana, fundamento do Estado Democrático de Direito, orienta as políticas públicas de regularização fundiária ao colocar o direito à moradia como um dos pilares para o exercício pleno da cidadania. Ela exige que o Estado reconheça a moradia como direito fundamental, promovendo ações que garantam o acesso seguro, regular e digno à terra urbana.”

Assim, políticas fundiárias devem não apenas legalizar a posse, mas assegurar condições adequadas de habitação, infraestrutura e serviços urbanos essenciais.”

3. Como equilibrar a segurança jurídica da propriedade com a necessidade de garantir o direito à moradia às populações que vivem em ocupações consolidadas, porém irregulares? O senhor acredita que a Constituição oferece instrumentos suficientes para isso, ou seria necessária alguma alteração legislativa ou interpretação mais progressista?

O equilíbrio se dá pela valorização da função social da propriedade. A Constituição de 1988 já fornece base robusta, especialmente no artigo 5º, XXIII, e nos artigos 182 e 183, que permitem instrumentos como o usucapião urbano. Contudo, a aplicação desses instrumentos exige interpretações progressistas e políticas públicas articuladas, sobretudo em nível municipal. Em certos contextos, seria desejável uma regulamentação mais ágil e menos burocrática da Lei 13.465/2017, visando reduzir barreiras técnicas e jurídicas.

4. Como o Plano Diretor pode influenciar ou até viabilizar juridicamente processos de regularização fundiária em áreas urbanas consolidadas?

O Plano Diretor é o principal instrumento de política urbana municipal e deve definir diretrizes para a inclusão socioespacial e a função social da cidade. Ele pode prever zonas especiais de interesse social (ZEIS), parâmetros urbanísticos diferenciados e mecanismos de regularização fundiária que permitam flexibilizações normativas. Quando alinhado com os princípios constitucionais, o Plano Diretor legitima intervenções

urbanísticas inclusivas e assegura segurança jurídica aos beneficiários

5. O artigo 10 do Estatuto da Cidade prevê a usucapião coletiva como instrumento para garantir o direito à moradia em áreas urbanas ocupadas por populações de baixa renda, nas quais não é possível identificar a posse individual. Como o senhor avalia a efetividade desse mecanismo na promoção da justiça fundiária e na superação da informalidade urbana? Quais os principais entraves jurídicos e administrativos que dificultam sua aplicação prática nos municípios?

O usucapião coletivo é um mecanismo poderoso, pois reconhece a posse coletiva em assentamentos consolidados, promovendo segurança jurídica e permanência no território. No entanto, sua efetividade ainda é limitada por entraves como a morosidade judicial, a ausência de registros cadastrais confiáveis, a falta de vontade política municipal e a escassez de equipes técnicas multidisciplinares. A superação desses obstáculos exige investimentos em regularização fundiária plena e uma atuação mais ativa das defensorias públicas e dos registros de imóveis.



Prof. Gustavo Escher Dias Canavezzi
Professor de Direito Constitucional
da Faculdade de Direito de
Sorocaba



SECRETÁRIO DA SEURB DE SOROCABA CONCEDE ENTREVISTA E ESCLARECE PRINCIPAIS DUVIDAS DE HABITANTES

1. Poderia esclarecer as principais diferenças entre os programas habitacionais “Casa Digna”, “Casa Linda” e “Casa Nova”? Em que contextos cada um desses projetos é aplicado e quais são os critérios de elegibilidade?

Os programas desenvolvidos pela Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária – SEHAB, Casa Digna, Casa Linda e Casa Nova possuem objetivos distintos, sendo os dois primeiros voltados para munícipes que residem em Áreas de Especial Interesse Social (AEIS/ZEIS) e o Casa Nova para aqueles que não possuem imóvel e nunca foram atendidas em nenhum programa habitacional, tanto da regularização fundiária quanto de moradia popular.

Programa Casa Digna, Lei Municipal nº 8.451, de 05 de maio de 2008 e Decreto Municipal nº 26.065 de 11 de janeiro de 2021:

É voltado para a execução da regularização fundiária, que, além da regularização jurídica e territorial dos imóveis irregulares do Município, visa a melhoria das condições urbanísticas e ambientais, ordenando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantindo o bem-estar de seus habitantes.

Critérios de Elegibilidade: o munícipe deverá comprovar posse do imóvel por mais de 5 anos (própria ou por cadeia sucessória).

Programa Casa Linda, Lei Municipal nº 12.791 de 03 de maio de 2023: é voltado para melhorias habitacionais de moradias inseridas em Áreas ou Zonas de Especial Interesse Social (AEIS/ZEIS), nas quais os terrenos já foram titulados às famílias, pela Prefeitura, através da concessão de projeto de técnico, mão-de-obra, material de construção e equipamentos.

Critérios de Elegibilidade: ser beneficiário e morador de área de regularização fundiária, com o terreno já titulado.

Programa Casa Nova, Decreto Municipal nº 26.095 de 01 de fevereiro de 2021: destina-se a fomentar a produção de unidades habitacionais de interesse social pela iniciativa privada para a comercialização direcionados às famílias de baixa renda, sendo que a viabilização dessas unidades habitacionais no âmbito do Programa "Casa Nova Sorocaba" ocorrerá em terrenos de propriedade pública do Município de Sorocaba.

Critérios de Elegibilidade: não ter sido atendido (a) em quaisquer outros programas habitacionais, assim como não ter sido atendido (a) pela regularização fundiária, ou que já tenha posse, domínio, ou registro de qualquer imóvel, comprovação documental dos critérios declarados no cadastro habitacional Casa Nova Sorocaba; comprovação de residência no município de Sorocaba há, no mínimo, cinco (05) anos ininterruptos pelo responsável familiar e cumprimento do que for demandado pelo órgão financeiro (no caso de unidades habitacionais que serão financiadas).

2. É possível que uma mesma família participe de mais de um desses programas simultaneamente? Por exemplo, uma família que teve sua moradia regularizada pelo "Casa Digna" pode ser beneficiada pelo "Casa Linda"?

O atendimento no programa Casa Linda só é possível aos munícipes que já tiveram seus terrenos titulados pelo programa Casa Digna, conforme Art. 1º da Lei 12.791/2023.

Desta forma, só é possível o atendimento em mais de um programa da SEHAB no caso do Casa Digna e após Casa Linda.

3. Os programas "Casa Digna" e "Casa Nova" foram iniciados em 2021, já o programa "Casa Linda" foi apresentado em janeiro de 2025. Pensando em regularização fundiária, reformas e construções de moradia, estes programas são bem recentes. Com isso em mente, quais os principais os principais

desafios enfrentados pela Secretaria na implementação dos programas habitacionais e de regularização fundiária? E quais oportunidades estão sendo vislumbradas para superar esses desafios?

Embora o Decreto do programa Casa Digna tenha sido publicado em 2021, as ações de regularização fundiária já aconteciam no município de Sorocaba desde o momento que instrumentos jurídicos indicaram maneiras de trabalharmos esta demanda, o mesmo caso acontece com as ações voltadas para construção de moradia popular, em que anteriormente trabalhávamos com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional (CDHU) ou com o Minha Casa Minha Vida (MCMV).

A diferença no projeto Casa Nova é que, pela primeira vez o município criou uma forma para conseguir construir moradias sem depender de recursos federais ou estaduais.

Também, o programa Casa Linda foi criado nesta gestão, com o intuito de atender um dos objetivos Decreto Municipal nº 26.065 de 11 de janeiro de 2021, conforme “Art. 2º São objetivos do programa Casa Digna, inciso VI - viabilizar projetos de melhorias habitacionais para imóveis precários localizados em AEIS/ZEIS”.

Os desafios enfrentados pela Secretaria vão desde a questão orçamentária até os relacionados à implementação de novos instrumentos e novas formas de trabalho.

A oportunidade está na inovação do que estamos aplicando e melhorando conforme o desenvolvimento dos trabalhos.

4. No caso da recente entrega de 161 títulos de propriedade, realizada no âmbito do programa Casa Digna, quais são os principais benefícios proporcionados às famílias contempladas, além da regularização fundiária?

Os principais benefícios proporcionados às famílias contempladas com a titulação do terreno são: segurança jurídica garantida pela legalidade de se ter documentado quem é o dono do terreno, valorização do imóvel, acesso a serviços públicos, acesso a programas de financiamento, melhoria urbanística e oportunidade econômica para aqueles que precisam de autorização de uso para fins comerciais.

5. Como a Secretaria tem conduzido a divulgação presencial dos programas habitacionais e de regularização fundiária nos bairros? Existe uma estratégia específica para garantir que a informação chegue de forma eficaz à população?

A estratégia de comunicação utilizada em todos os bairros trabalhados com a finalidade de regularização fundiária para o programa Casa Digna e o de melhoria habitacional, para o programa Casa Linda, é a divulgação e convocação dos moradores porta a porta. Já para o programa Casa Nova, a SEHAB possui cadastro aberto no site da Prefeitura e nos momentos próximos aos sorteios existe ampla divulgação da imprensa.

Além disso, a equipe técnica da SEHAB, de maneira articulada com a Secretaria de Cidadania – SECID, trabalha com divulgação nos Centros de Referência de Assistência Social - CRAS, Unidades Básicas de Saúde - UBS, Organizações da Sociedade Civil - OSC.

6. A população conta com canais fixos ou itinerantes de atendimento, como postos móveis, centros comunitários ou reuniões em associações de bairro, para se informar e acessar os serviços habitacionais oferecidos pela Prefeitura?

A população conta com o atendimento fixo na SEHAB para orientação de todos os serviços desta pasta. Além disso, existem outras unidades de atendimento de outras secretarias, que possuem a característica de porta de entrada para as famílias em condição de vulnerabilidade social, como os CRAS, que eventualmente atendem os munícipes interessados em algum serviço da SEHAB e os orientam e encaminham.



Sergio David Rosumek Barreto
Secretário de Habitação e
Regularização Fundiária de Sorocaba



CAÇA-PALAVRAS: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Encontre as palavras relacionadas ao tema no diagrama abaixo. Elas podem estar na horizontal, vertical ou diagonal.

E	U	V	J	V	L	C	T	E	R	U	R	B	C
I	N	T	Z	R	N	O	M	O	V	E	L	E	I
U	S	U	C	A	P	I	Â	O	J	U	S	T	I
M	A	T	R	Í	C	U	L	A	R	E	G	I	S
D	O	M	Í	N	I	O	D	O	M	Í	N	I	O
T	I	T	U	L	A	Ç	Â	O	M	O	R	A	D
I	A	T	E	R	R	I	T	Ó	R	I	O	R	E
R	E	U	R	B	B	C	I	D	A	D	E	C	D
I	M	Ó	V	E	L	C	I	D	A	D	E	E	I
I	N	C	R	A	L	E	N	C	R	A	L	E	I
1	1	4	6	6	P	R	E	F	E	I	T	U	R
J	U	S	T	I	Ç	A	J	U	S	T	I	Ç	A
P	A	L	A	V	R	S	P	A	R	A	E	N	C

- PALAVRAS PARA ENCONTRAR:**
- USUCAPIÃO
 - POSSE
 - MATRÍCULA
 - REGISTRO
 - DOMÍNIO
 - TITULAÇÃO
 - MORADIA
 - ROEUB
 - CIDADE
 - IMÓVEL
 - INCRA
 - LEI11460
 - PREFEITURA

(Imagem gerada pela plataforma - <https://chatgpt.com/>)

QUIZ: Quanto você sabe sobre Regularização Fundiária

(Imagem gerada pela plataforma - <https://chatgpt.com/>)

1. O que é a REURB?

- a) Um tipo de imposto sobre imóveis
- b) Um processo para legalizar ocupações irregulares
- c) Uma lei de zoneamento rural
- d) Uma medida de desapropriação imediata

(Imagem gerada pela plataforma - <https://chatgpt.com/>)

2. Qual lei estabelece as diretrizes da regularização fundiária urbana no Brasil?

- a) Lei nº 10.406/2002
- b) Lei nº 12.651/2012
- c) Lei nº 13.465/2017
- d) Lei nº 11.101/2005

(Imagem gerada pela plataforma - <https://chatgpt.com/>)

GABARITO!



Resposta: b)



Resposta: c)



TUDO QUE VOCÊ PRECISA SABER, SOBRE COMO REGULARIZAR SUA MORADIA

REQUISITOS



Estar inserido em área Declarada de Especial Interesse Social pela lei municipal 8.451/2008;



Residir em Núcleo Urbano Informal consolidado e dotado de infraestrutura;



Famílias predominantemente de baixa renda;



Comprovar a posse há mais de 5 anos por si ou seus antecessores;



Residir em Conjunto Habitacional de Interesse Social.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS



Requerimento para formalização do pedido (disponível na unidade de atendimento)



Cédula de identidade: RG E CPF do casal ou dos titulares do imóvel, NÃO pode ser Habilitação;



Certidão de Casamento ou declaração de União Estável;



Se solteiros: Certidão de nascimento;



RG e CPF ou certidão de nascimento dos filhos e/ou de todas as pessoas que residem no imóvel;



Em caso de falecimento do titular, trazer certidão de óbito e RG e CPF de todos os Herdeiros;



Comprovante de residência – conta de luz, telefone ou correspondência em nome do titular (antiga e atual);



Comprovante de renda, Carteira de trabalho;

TUDO QUE VOCÊ PRECISA SABER SOBRE COMO REGULARIZAR SUA MORADIA

PARA FAZER O SEU PEDIDO!

Dirija-se a Secretaria da Habitação e
Regularização Fundiária

Endereço Rua: Souza Pereira 440/448 terreo -
Centro - Sorocaba/SP

Dia e Horário de Atendimento: De Segunda a
Sexta Feira - Das 09:00hs às 16:00hs

Período de Solicitação: Indeterminado

Endereço de e-mail: sehab@sorocaba.sp.gov.br

Telefone: (15) 3212-7287



CONCLUSÃO

Falar sobre regularização fundiária é muito mais do que discutir leis e burocracia. É tratar diretamente da vida de milhares de famílias que vivem em situações de insegurança, muitas vezes sem saber se, no dia seguinte, continuarão tendo um lugar para morar. Durante nossa pesquisa, ficou evidente que garantir o direito à moradia digna não é apenas uma questão jurídica, mas, sobretudo, uma questão social e de cidadania.

A partir do que estudamos, entendemos que a regularização fundiária não se resume apenas ao reconhecimento formal da posse. Ela representa a chance real de transformar comunidades, trazendo segurança, acesso a serviços públicos, valorização dos imóveis e, principalmente, dignidade para quem vive há anos em áreas que, até então, eram consideradas irregulares.

Leis como o Estatuto da Cidade e a Lei nº 13.465/2017 surgem como ferramentas fundamentais nesse processo, permitindo que a função social da propriedade seja de fato aplicada, priorizando o bem coletivo. Além disso, programas como o Casa Digna, desenvolvido em Sorocaba, mostram na prática como o poder público, quando atua de forma comprometida, pode fazer a diferença na vida das pessoas.

Ao olhar para tudo isso, percebemos que discutir regularização fundiária é discutir justiça social. É entender que o direito à moradia não pode ser privilégio, mas sim um direito garantido a todos. É que o papel do Direito, somado à atuação consciente da sociedade e dos governos, é justamente quebrar barreiras, reduzir desigualdades e construir cidades mais justas, humanas e inclusivas.

Prof. Gustavo Escher Dias Canavezzi



FADI

FACULDADE
DE DIREITO
DE SOROCABA

INTEGRANTES



ANA LUIZA DOS SANTOS COSTA,
ESTUDANTE DE DIREITO NA FADI
SOROCABA - 3º SEMESTRE.



BEATRIZ GONZALEZ, ESTUDANTE
DE DIREITO NA FADI SOROCABA- 3º
SEMESTRE.



CAROLINA GHIRARDELLO,
ESTUDANTE DE DIREITO NA FADI
SOROCABA- 3º SEMESTRE.



GUSTAVO REIS, ESTUDANTE DE
DIREITO NA FADI SOROCABA- 3º
SEMESTRE.



KAUÃ BRAZ, ESTUDANTE DE
DIREITO NA FADI SOROCABA- 3º
SEMESTRE.



LUCAS JUSTI, ESTUDANTE DE
DIREITO NA FADI SOROCABA- 3º
SEMESTRE.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana.

DIAS, Maria Berenice. Manual de Direito das Famílias. 12. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

FARIA, Ana Claudia Rodrigues de. Regularização fundiária urbana como estratégia de transformação social e o papel do poder judiciário. Universidade Nove de Julho, 2024. Disponível em: <http://bibliotecatede.uninove.br/handle/tede/3556>. Acesso em: 20 mar. 2025.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro – Volume 5: Direito das Coisas. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

GONÇALVES, Rafael Soares. Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial (Cidade e Exclusão). Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo, p. 237-250, 2009. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/qKrxnbhPc46GxzR9vxrCPxH/?format=html>. Acesso em: 20 mar. 2025.

MARACCI, Moacir Telles et al. Cidadania: questão histórico-conceitual. Revista Justiça e Cidadania (CIDADANIA – Associação de Defesa dos Direitos do Cidadão), n. 2, p. 33-41, 1995.

OLIVEIRA, Eugênio Pacelli de; FISCHER, Douglas. Manual de Direito Constitucional. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2022.

SANTOS, Milton. O espaço do cidadão. 2. ed. São Paulo: Nobel, 1993.

SOROCABA (Município). Lei Ordinária nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014. Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/sp/s/sorocaba/lei-ordinaria/2014/1102/11022/lei-ordinaria-n-11022-2014-dispoe-sobre-a-revisao-do-plano-diretor-de-desenvolvimento-fisico-territorial-do-municipio-de-sorocaba-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 20 mar. 2025.

SOROCABA (Município). Decreto nº 26.095, de 1º de fevereiro de 2021. Institui o Programa Casa Nova Sorocaba e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/sp/s/sorocaba/decreto/2021/2610/26095/decreto-n-26095-2021-institui-o-programa-casa-nova-sorocaba-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 20 mar. 2025.