

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO INSTRUMENTO DE INCLUSÃO SOCIAL: EXPERIÊNCIA DE EDUCAÇÃO POPULAR SOBRE O DIREITO À MORADIA E PROPRIEDADE PRIVADA EM PARAÍSO DO TOCANTINS

LAND TENURE REGULARIZATION AS A TOOL FOR SOCIAL INCLUSION: A POPULAR EDUCATION EXPERIENCE ON THE RIGHT TO HOUSING AND PRIVATE PROPERTY IN PARAÍSO DO TOCANTINS

Bianca Santos Rocha ¹

Maria Gorete Ferreira ²

Resumo: Este estudo investiga a regularização fundiária como instrumento de inclusão social, a partir de uma experiência de educação popular em Paraíso do Tocantins, Brasil. Adota-se uma abordagem qualitativa, descritiva e fundamentada em levantamento bibliográfico, em consonância com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), especialmente o ODS 1 (Erradicação da Pobreza), ODS 10 (Redução das Desigualdades) e ODS 11 (Cidades e Comunidades Sustentáveis). Acreditamos convictamente que, ao direcionar esforços para elevar o nível de conhecimento jurídico e social da população – por meio de ações educativas e de uma abordagem interseccional – é possível alcançar grupos historicamente marginalizados, considerando suas necessidades e desafios específicos. Nosso objetivo é fortalecer a reivindicação pelo direito à moradia digna e promover a participação ativa desses sujeitos nos processos de regularização fundiária, contribuindo para o desenvolvimento urbano mais justo e inclusivo.

Palavras-chave: Regularização fundiária. Função social. Moradia. Educação popular. Propriedade.

Abstract: This study investigates land tenure regularization as a tool for social inclusion through a popular education initiative in Paraíso do Tocantins, Brazil. Using a qualitative and descriptive approach supported by bibliographic research, the work is aligned with the Sustainable Development Goals (SDGs), particularly SDG 1 (No Poverty), SDG 10 (Reduced Inequalities), and SDG 11 (Sustainable Cities and Communities). We firmly believe that by focusing our efforts on raising awareness and legal knowledge among the population – especially through educational actions and an intersectional approach – we can help historically marginalized groups recognize and claim their right to adequate housing. This strategy aims to ensure that regularization processes are inclusive and attentive to the specific needs and challenges of diverse social groups, fostering more equitable and participatory urban development.

Keywords: Land tenure regularization. Social function. Housing. Popular education. Property.

¹ Acadêmica (Unitins). Email: santosbianca@unitins.br

² Professora Efetiva do Departamento de Direito Civil, da Universidade Estadual de Tocantins – Unitins – Câmpus Paraíso. Doutora em Ciências da Linguagem pela Universidade do Vale do Sapucaí – Univás. Mestre em Direito pela Faculdade de Direito do Sul de Minas – FDSM. Especialista em Direito Civil pelo Centro Universitário Leonardo da Vinci. Lattes: <http://lattes.cnpq.br/1757644387080248>. E-mail: maria.go@unitins.br

Introdução

O contexto que nos leva a almejar a implementação do relato de experiência configura-se na nossa observância no âmbito municipal de Paraíso do Tocantins. Principalmente, pelo fato de o município estar localizado em um Estado que é o ente mais novo do território, situação que ocorreu com o desmembramento do Estado de Goiás, e a porção norte, que antes pertencia a Goiás, formou-se uma nova unidade federativa. Fato inovador para uma análise sobre a regularização fundiária, é observada em razão da maioria dos imóveis está atualmente com a documentação vinculada ainda ao Estado de Goiás.

A partir desta contextualização é fundamental apresentarmos o objetivo que norteia o estudo, qual seja: relatar a experiência de uma ação educativa voltada à conscientização da população de Paraíso do Tocantins sobre a importância da regularização fundiária como ferramenta de efetivação do direito à moradia digna, com foco na inclusão social sob a perspectiva interseccional dos direitos humanos.

Com isso, também é necessário pontuarmos a relevância da função social da propriedade caracterizada como um princípio de base constituição e releitura no Direito Civil, especial quando trabalhamos o direito das coisas, em ênfase na propriedade privada que estabelece que o direito de propriedade não deve ser exercido de forma arbitrária ou individualista, mas sim em conformidade com o interesse coletivo e o bem-estar social. Essa função social da propriedade é prevista na Constituição Federal de 1988, no artigo 5º, XXIII, e também no artigo 1.228 do Código Civil.

Além da pontuação na legislação, a doutrina de Sílvio de Salvo Venosa (2025, p. 220), traz a função social da propriedade como princípio fundamental e a preceitua que a função social, “tem por finalidade harmonizar os interesses individuais com os interesses coletivos e sociais, a fim de que a propriedade cumpra sua função social.

Tal princípio é previsto na Constituição Federal, no artigo 5º, XXIII, e no Código Civil, artigo 1.228, §1º”.

E naturalmente, percebe-se que a função social da propriedade representa um princípio fundamental para a promoção da justiça e do equilíbrio social, ao assegurar que o uso da propriedade atenda não apenas aos interesses individuais, mas também às necessidades coletivas. Isso implica que o proprietário deve exercer seus direitos de forma responsável, sem causar prejuízos à sociedade, como nos casos de degradação ambiental ou exclusão territorial (Monteiro, 2021). Nesse sentido, compreender e respeitar a função social da propriedade é essencial para fortalecer práticas que contribuam com a construção de uma sociedade mais justa, inclusiva e comprometida com o bem comum.

Contudo, mencionamos a Regularização Fundiária Urbana a qual é um conjunto de ações jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais focadas na integração de assentamentos ao contexto legal das cidades. O objetivo principal da Reurb é garantir o direito à moradia digna, segurança jurídica e acesso a serviços públicos, como infraestrutura, saneamento, energia e transporte, para as pessoas que vivem em áreas urbanas informalmente ocupadas. Instituída pela Lei nº 13.465/2017, representa um avanço inédito para a garantia de segurança jurídica dos ocupantes de imóveis irregulares no Brasil, bem como para o cumprimento do direito fundamental à moradia, assegurado pela Constituição Federal de 1988 (Lobo, 2024).

Ela abrange um conjunto de medidas de natureza jurídica, urbanística, ambiental e social, visando incorporar assentamentos informais à estrutura urbana legalizada, conferindo segurança jurídica aos seus moradores e impulsionando o planejamento territorial. Segundo a Lei Federal nº 13.465/2017, a regularização pode ser classificada como de interesse social (Reurb-S), voltada para populações de baixa renda, ou de interesse específico (Reurb-E), aplicável a áreas ocupadas por grupos com maior poder aquisitivo.

No entanto, persistem desafios, como a morosidade burocrática, os conflitos de propriedade, e a ocupação de áreas de risco ou ambientalmente protegidas. Conforme aponta Rolnik (2015), “a regularização fundiária é mais que um ato jurídico; é uma política urbana que exige sensibilidade social e compromisso com a equidade”. Nesse sentido, a regularização fundiária urbana deve ser vista não apenas como um processo técnico, mas como uma ferramenta estratégica para promover cidades mais inclusivas, sustentáveis e justas.

Metodologia

Este relato de experiência adota uma abordagem qualitativa e descritiva, com base em observações diretas realizadas durante o desenvolvimento de ações de educação popular em Paraíso do Tocantins, voltadas à conscientização da população local sobre a importância da regularização fundiária e do direito à moradia.

A metodologia utilizada foi composta por dois eixos principais:

1. Observação direta das atividades promovidas junto à comunidade, com ênfase nos aspectos relacionados à participação social, compreensão do conteúdo e desafios enfrentados no processo de sensibilização sobre a titularidade da propriedade;
2. Levantamento bibliográfico, com base em autores e documentos que discutem o direito à moradia, a regularização fundiária, os direitos humanos e a interseccionalidade (raça, gênero e classe), com o objetivo de embasar teoricamente a prática relatada e refletir sobre os impactos sociais da ausência de regularização fundiária em contextos periféricos e racializados.

A escolha por essa abordagem buscou articular a vivência prática com os marcos teóricos que orientam os direitos humanos, a inclusão social e os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS), especialmente aqueles que tratam da redução das desigualdades e do acesso à cidade.

Justificativa articulada com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)

A presente experiência está alinhada a quatro Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas, os quais se justificam a partir das demandas identificadas na realidade de Paraíso do Tocantins e da proposta de ação educativa voltada à conscientização da população sobre o direito à moradia e a regularização fundiária (ONU, 2015).

O ODS 1 – Erradicação da Pobreza é contemplado na medida em que a ausência de regularização fundiária compromete a segurança jurídica das famílias, impedindo o acesso pleno à moradia digna e à estabilidade socioeconômica. A ação de educação popular contribui para o empoderamento da comunidade local ao fornecer informações fundamentais para o reconhecimento da propriedade e o acesso a políticas públicas, enfrentando, assim, aspectos estruturais da pobreza.

O ODS 10 – Redução das Desigualdades é atendido por meio da abordagem interseccional adotada, que considera as desigualdades de raça, gênero e classe presentes no território. A proposta busca democratizar o acesso à informação e ao direito à moradia, promovendo maior equidade para grupos historicamente marginalizados, especialmente em contextos urbanos periféricos.

O ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis é diretamente relacionado à temática da regularização fundiária, pois esta constitui elemento essencial para o ordenamento urbano, a sustentabilidade das cidades e a efetivação do direito à cidade. Ao estimular a organização social e o conhecimento sobre a posse e o uso legal da terra, a experiência contribui para o desenvolvimento urbano inclusivo e seguro.

Por fim, o ODS 16 – Paz, Justiça e Instituições Eficazes é contemplado ao promover o fortalecimento da cidadania ativa, da confiança nas instituições e da resolução pacífica de conflitos fundiários. A ação educativa desenvolvida reforça o papel das instituições públicas e da sociedade civil na promoção da justiça social e na garantia de direitos humanos fundamentais.

Desenvolvimento, resultados e discussão

Pensando nessa situação especial de Paraíso do Tocantins, uma cidade que fica no estado mais novo do Brasil e onde muitos documentos de imóveis, ainda estão ligados ao antigo estado de

Goiás, nos inspiramos ao relatar a experiência de uma ação educativa sobre a regularização fundiária ganha formas de uma iniciativa com potencial transformador para a comunidade local. O principal motivo dessa ação é fazer com que as pessoas entendam por que é tão importante regularizar seus imóveis. Isso ajuda garantir que todos tenham direito de ter moradia digna, conforme previsto na principiologia dos direitos fundamentais e direitos sociais, artigos 1º, III; 5º, XXII e XXIII; e 6º, caput, assegurados na Constituição Federal de 1988.

Por estas razões, acreditamos convictamente que, ao direcionarmos nossos esforços para elevar o nível de conhecimento da população, especialmente considerando as múltiplas dimensões da vulnerabilidade social, poderemos estimular uma mudança significativa na percepção e no engajamento com os processos de regularização de seus imóveis.

Espera-se que esta ação educativa não apenas informe, mas também empodere os cidadãos de Paraíso do Tocantins, munindo-os com as informações necessárias para compreensão dos benefícios individuais e coletivos da regularização, que vão desde a segurança jurídica da posse até o acesso a serviços públicos essenciais, a valorização patrimonial e a possibilidade de inclusão em programas de crédito.

Ao adotarmos uma abordagem interseccional, nosso intuito é garantir que a mensagem alcance especialmente em grupos historicamente marginalizados, considerando suas específicas necessidades e desafios, para que possam reivindicar seu direito à moradia digna e participar ativamente dos processos de regularização. Acredita-se que uma população mais consciente e informada estará mais propensa a buscar os serviços de regularização fundiária oferecidos no município, impulsionando a diminuição da informalidade urbana e contribuindo para um planejamento territorial mais justo e eficiente. Paralelamente, a ação educativa dedicará atenção especial ao princípio da função social da propriedade, demonstrando como a regularização se alinha com o bem-estar coletivo e o desenvolvimento urbano sustentável.

Entretanto, ambicionamos que a descrição minuciosa desta vivência didática em Paraíso do Tocantins produza discernimentos úteis para a concepção e o aperfeiçoamento de diretrizes governamentais locais concernentes à regularização. Deseja-se que propicie saberes pertinentes acerca das carências da coletividade, dos obstáculos confrontados e dos métodos de comunicação e envolvimento mais eficientes.

Em vista da singularidade do cenário histórico e administrativo tocantinense, queremos que tal experimento possa até mesmo iluminar outras cidades que lidam com problemáticas análogas, auxiliando na propagação de práticas bem-sucedidas em regularização fundiária por todo o estado e, quem sabe, no país e que essa ação deixe uma marca positiva e duradoura em Paraíso do Tocantins, mostrando como valorizar a regularização fundiária é fundamental para construir uma sociedade mais justa, onde todos se sintam incluídos e tenham o direito de morar com dignidade.

Considerações finais

Brevemente, a experiência da ação instrutiva em Paraíso do Tocantins, motivada pelas características de sua história como parte do mais novo estado da federação e pelos desafios documentais daí decorrentes, demonstra ser um caminho conveniente para transformar a realidade da regularização fundiária no município. Nosso principal objetivo ao mostrar essa experiência é contar como estamos trabalhando para que as pessoas da cidade entendam a importância de ter suas casas regularizadas. Queremos que todos saibam que isso é fundamental para terem uma moradia digna e para que seus direitos sejam respeitados, sem deixar ninguém de lado. É importante lembrar que a lei vê a propriedade não só como algo individual, mas também como algo que tem um papel para o bem de todos. A nova lei de 2017, que trata da regularização fundiária foi um grande passo para dar segurança a quem tem imóveis irregulares no Brasil e para garantir o direito fundamental à moradia.

A casa e o terreno, ou seja, o imóvel da pessoa onde ela fixa sua moradia ou implementa com atividade produtiva tem que servir não só para nós, mas também para a comunidade. Assim, a propriedade estará cumprindo sua função social, ao tratar da política urbana, o legislador constitucional destaca que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor” (art. 182, § 1º, CF/88).

Ao falarmos em regularização de terras nas cidades, estamos tratando de um conjunto de ações para trazer para a lei os lugares onde as pessoas já moram. A intenção é garantir que todos tenham o direito a uma casa boa, com segurança jurídica e acesso a serviços básicos.

Essa regularização pode ser para famílias de baixa renda ou para outros grupos, mas ainda existem dificuldades. Às vezes, o processo é lento, há conflitos por terras e pessoas que moram em áreas perigosas ou de proteção ambiental. Por isso, a regularização de terras nas cidades precisa ser vista como uma ferramenta importante para construir cidades onde todos se sintam incluídos, onde a natureza é respeitada e onde há mais igualdade.

Referências

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. *Diário Oficial da União: seção 1*, Brasília, DF, ano 154, n. 132, p. 1, 12 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/13465.htm. Acesso em: 29 abr. 2025.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 29 abr. 2025.

LÔBO, Paulo. **Direito civil: direito das coisas.** v.4. 9. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. E-book. p.32. ISBN 9786553628274. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553628274/>. Acesso em: 03 mai. 2025.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil, volume 5: Direito das Coisas.** 57. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. Acesso em: 03 mai. 2025.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). **Transformando nosso mundo: a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável.** Tradução de Nações Unidas no Brasil. Brasília, DF: ONU Brasil, 2015. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/91863-agenda-2030-para-o-desenvolvimento-sustentavel>. Acesso em: 03 mai. 2025.

Rolnik, **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças.** São Paulo: Boitempo, 2015. Acesso em: 03 mai. 2025.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil - Direitos Reais - Vol.4 - 25ª Edição 2025.** 25. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2024. E-book. p.15. ISBN 9786559776863. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559776863/>. Acesso em: 03 mai. 2025.

Recebido em 15 de setembro de 2024
Aceito em 10 de novembro de 2025