

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA SOCIAL (REURB-S) NO
ESTADO DA BAHIA: A ATUAÇÃO DOS REGISTRADORES DE IMÓVEIS
NA EFETIVAÇÃO DO DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA.**

**URBAN SOCIAL LAND REGULARIZATION (REURB-S)
IN THE STATE OF BAHIA: THE ROLE OF PROPERTY REGISTRARS IN THE
REALIZATION OF THE FUNDAMENTAL RIGHT TO HOUSING.**

SARA JESUS DE OLIVEIRA¹

SIMONE HEGELE²

Resumo: O artigo trata do direito à moradia, da regularização fundiária urbana, em especial a Reurb-S e o papel dos registradores de imóveis na efetivação daquele direito fundamental no Estado da Bahia. Justifica-se pela necessidade de investigar o impacto da atuação dos delegatários baianos no referido procedimento, tendo como base a Lei 13.465/2017 e o Ato Normativo nº 24/2024 CJG/BA. Parte-se da hipótese de que este é um papel essencial na efetivação do direito à moradia na Bahia. A pesquisa combina revisão bibliográfica e análise documental, permitindo a investigação das normas regentes e sua aplicação à prática registral. Conclui-se que a atuação registral, orientada pelo Programa Regulariza Bahia e potencializada pela cooperação com o NUREF da CGJ/Bahia, é fundamental para os avanços do instituto na Bahia.

Palavras-chave: Direito à Moradia; Regularização Fundiária Urbana; Registradores de Imóveis; REURB na Bahia.

Abstract: The paper discusses the right to housing, urban land regularization, in particular Reurb-S, and the role of property registrars in making that fundamental right effective in the state of Bahia. It is justified by the need to investigate the impact of the actions of Bahia's registrars in this procedure, based on Law 13.465/2017 and Normative Act No. 24/2024 CJG/BA. It is based on the hypothesis that this is an essential role in the realization of the right to housing in Bahia. The research combines a bibliographic review and documentary analysis, allowing the investigation of the governing rules and their application to registry practice. It concludes that the registry's work, guided by the "Programa Regulariza Bahia" and enhanced by cooperation with the CGJ/Bahia's NUREF, is fundamental to the institute's progress in Bahia.

Keywords: Right to Housing; Urban Land Regularization; Property Registrars; REURB at Bahia.

Sumário: Introdução. 1. O direito fundamental à moradia. 2. Evolução histórica da propriedade imobiliária e do registro de imóveis no Brasil. 3. Lei 13.465/2017: A Regularização Fundiária Urbana. 4. O papel dos registradores imobiliários na efetivação do direito fundamental à moradia através da REURB-S: Abordagem normativa em âmbito nacional. 5. A abordagem normativa sobre o papel do registrador de imóveis na REURB na Bahia: Ato Normativo Conjunto nº 24/2024. 6. A atuação prática dos registradores de imóveis na REURB-S no estado da

¹ Pós-Graduada em Advocacia Imobiliária e Notarial pela PUCMinas. Bacharela em Direito pela Faculdade de Direito da UFBA.

² Doutora em Sociologia e Direito – PPGSD/UFF. Professora Adjunta da Faculdade de Direito da UFBA. Tabela de Notas e Protesto e Oficiala do Registro Civil no estado da Bahia.

Bahia junto ao Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF) da CGJ Bahia. 7. Considerações finais. 8 Referências.

INTRODUÇÃO

Por enquanto, o lugar – não importa sua dimensão – é a sede dessa resistência da sociedade civil, mas nada impede que aprendamos as formas de estender essa resistência às escalas mais altas. Para isso, é indispensável insistir na necessidade de conhecimento sistemático da realidade, mediante o tratamento analítico desse seu aspecto fundamental que é o *território* (o *território usado*, o *uso do território*). Antes, é essencial rever a realidade de dentro, isto é, interrogar a sua própria constituição neste momento histórico (Milton Santos, em *Territorio y Movimientos Sociales*, 2005)³. Grifo nosso.

A Lei 13.465/2017 dotou o Brasil de instrumentos de regularização fundiária que constituem um novo momento na ordenação do território. Embora já houvesse lei com esse escopo, não era tão abrangente. Quando a regularização fundiária urbana foi incorporada trouxe consigo a possibilidade de (novos) agentes sociais emergirem na consecução dos princípios constitucionais e na efetivação dos direitos fundamentais, como o direito à moradia e o direito à cidade.

O presente trabalho analisa a regularização fundiária urbana no estado da Bahia e a atuação dos registradores de imóveis como um dos principais agentes sociais responsáveis pela aludida efetivação dos direitos fundamentais à moradia e à cidade, constituindo-se em um dos pilares fundamentais do Estado Democrático de Direito, especialmente por sua vinculação com a dignidade da pessoa humana e a redução das desigualdades sociais.

No contexto da urbanização acelerada e desordenada que marcou o desenvolvimento das cidades brasileiras, surgiram inúmeros núcleos urbanos informais, caracterizados pela ausência de oficialidade. Esses territórios, ocupados de forma irregular, revelam uma contradição entre o direito formal à moradia e a realidade vivida por milhões de brasileiros que habitam áreas sem qualquer comprovação formal da posse do imóvel.

³ SANTOS, Milton. O retorno do territorio. In: SANTOS, Milton *et. al.* Territorio y movimientos sociales. *Observatorio Social de América Latina (OSAL)*, año 6, n. 16 Buenos Aires : CLACSO, 2005- . jun. 2005. Disponível em: <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/osal/osal16/D16Santos.pdf>. Acesso em 20 .abr.2025.

Partiu-se da premissa que o reconhecimento jurídico da regularização fundiária com um viés social e a sua utilização para a tão sonhada “legalização” dos imóveis irregulares é um fato sociojurídico que vem mudando a dinâmica das cidades e possibilitando que os centros urbanos já não permaneçam tão desordenadamente como outrora. Então, o que se deseja investigar – agora – é como e o quanto os registradores imobiliários na Bahia tem contribuído para que essa nova dinâmica nas cidades implemente e consolide os direitos à moradia e à cidade.

A relevância do tema se sustenta em diferentes perspectivas. Sob o ponto de vista social, a regularização fundiária é uma ferramenta essencial para reduzir as desigualdades, promovendo a cidadania e o direito à cidade. No campo acadêmico, a análise da atuação dos registradores de imóveis na Bahia contribui para a compreensão da dinâmica prática envolvida no processo de regularização, o que pode evidenciar a necessidade da conduta ativa desses profissionais.

Dessa forma, argumenta-se que à este agente público cabe um papel essencial, sendo responsável por conduzir o processo, através de orientação e apoio prestados à sociedade civil e aos agentes promotores da Reurb, além de realizar a função primordial do Registro de Imóveis, que é o de conferir segurança jurídica aos beneficiários do procedimento e à toda sociedade.

Para isso, inicialmente, abordou-se o direito fundamental à moradia na Constituição Federal de 1988, destacando sua evolução histórica até ser reconhecido enquanto um direito fundamental e os desafios para sua efetivação no contexto urbano brasileiro. Em seguida, tratou-se dos aspectos materiais e procedimentais desse (novo) instrumento de regularização fundiária urbana.

Além disso, analisou-se a atuação dos registradores de imóveis conforme as previsões normativas no contexto nacional e no estado da Bahia, destacando as orientações presentes na CF/88, na Lei nº 8.935/1994, na Lei nº 6.015/1973, na Lei nº 13.465/2017 e no Ato Normativo Conjunto nº 24 de 2024, na promoção da Reurb-S.

Por fim, e diante dos dados coletados e publicizados, traçou-se um panorama da atuação prática dos registradores de imóveis na Bahia, com um recorte para o trabalho cooperativo do registrador junto ao Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF) da Corregedoria-Geral da Justiça da Bahia,

evidenciando os desafios e os avanços alcançados na regularização fundiária no estado.

Com esse fim, adotou-se uma metodologia que combinou revisão de literatura e análise documental. A revisão de literatura proporcionou a compreensão necessária para a discussão da questão proposta e a pesquisa documental, possibilitou a investigação da atuação prática dos registradores imobiliários, conectando os aspectos legais à realidade concreta, pela análise de sua participação nas atividades realizadas e documentadas pelo NUREF – CGJ/BA em prol do avanço da Reurb na Bahia.

1 O DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA

O direito à moradia encontra-se no art. 6º do Capítulo II da CRFB/88, no qual são tratados os direitos sociais. A positivação desse direito no topo da hierarquia das normas, ocorreu através da EC 26/2000, demonstrando a opção legislativa de garantir mais proteção à sua existência, bem como, dar-lhe o caráter de norma programática.

Alexandre de Moraes⁴ conceitua direitos sociais como os direitos fundamentais do homem, liberdades positivas obrigatórias em um Estado Social de Direito, que buscam melhorar as condições de vida dos hipossuficientes, promovendo a igualdade social e sustentando os fundamentos do Estado democrático.

A inserção do direito à moradia no rol dos direitos sociais harmoniza as necessidades sociais brasileiras ao princípio fundamental da dignidade humana, pois este atua como uma cláusula geral de todos os direitos, deveres e garantias fundamentais, se alastrando pela criação e aplicação das normas jurídicas e seus institutos e alcançando a dogmática e prática jurídica⁵.

No entanto, a sua eficácia era limitada por ausência de norma regulamentadora. Para suprir essa lacuna, foi editada em 2001 a Lei nº 10.257 (Estatuto da Cidade), que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição

⁴ MORAES, Alexandre de. Curso de Direito Constitucional, 42ª ed., Atlas S.A, São Paulo, 2024.

⁵ MOURA, E. A. DA C.; JORGE PEREIRA DA MOTA, M.; DE AZEVEDO TORRES, M.A. Direito humano-fundamental a moradia à luz da dignidade da pessoa humana: tutela normativa e políticas públicas urbanas. *Revista de Direito da Cidade*, v. 15, n. 4, p. 2104–2133, 2024.

sobre a política urbana. Contudo, as mudanças significativas no que se refere ao direito à moradia e o próprio direito à cidade vieram após a crise financeira mundial iniciada de 2007, com a instituição do “Minha Casa, Minha Vida”⁶, uma política pública nacional voltada às famílias de baixa renda, instituída pelo “Governo Lula” em 2009.

Em que pese o fato de que, desde a sua criação, foram entregues aos beneficiários 7,7 milhões de unidades habitacionais, critica-se o atendimento parcial das necessidades históricas dos mais pobres, a exclusão de questões essenciais como regularização fundiária, combate à periferização e inserção social e produtiva⁶.

As críticas realizadas ao PMCMV reforçam que o direito à moradia, deve ser entendido além da concessão de titulação⁷, deve estar integrado aos demais direitos fundamentais, garantindo infraestrutura e serviços públicos para o desenvolvimento social. Ainda há desafios significativos, como a necessidade de integrar políticas habitacionais a outras dimensões de infraestrutura, regularização fundiária e inclusão social⁸.

Mais do que fornecer abrigo, o direito à moradia implica assegurar um espaço de pertencimento simbólico e jurídico, promovendo inclusão social, redução da segregação e desenvolvimento urbano sustentável. O que vai ao encontro, também, das ideias de Milton Santos⁹ sobre o território e como devemos analisá-lo. Assegurar o direito à moradia plena, assim, é um passo indispensável para a construção de uma sociedade mais equitativa e democrática.

2 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

⁶ BRASIL. Ministério das Cidades. “Conheça o programa Minha Casa, Minha Vida”. Disponível em: <<https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/conheca-o-programa-minha-casa-minha-vida>>. Acesso em: 27 dez. 2024.

⁷ SANTOS, Maria Elisabete Pereira. AFONSO, Roseli de Fátima. RIBEIRO, Suely. ROSSI, Renata. O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e o Direito à Moradia – A experiência dos Sem teto em Salvador. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/S1984-92302014217100010>. Acesso em: 27 dez de 2024.

⁸ ARAUJO, J. M.; VIEIRA, A. H.; FARIAS, T. Regularização fundiária urbana: reflexões sobre sua potencialidade enquanto política de desenvolvimento urbano e humano. *Veredas do Direito*. Belo Horizonte, v. 22, 2025. Disponível em: <http://www.domhelder.edu.br/revista/index.php/veredas/article/view/2822>. Acesso em: 02 mai. 2025.

⁹ SANTOS, 2005.

Conforme explicam Márcio Serra e Monete Hipólito Serra¹⁰, para compreender a história do registro imobiliário brasileiro é necessário partir da premissa de que todas as terras eram públicas. A primeira distribuição dessas terras foi a partir da instituição das capitanias hereditárias determinada pelas Ordenações Filipinas. A história da propriedade imobiliária no Brasil tem origem nos sistemas de distribuição de terras da Coroa Portuguesa, que beneficiaram poucos e moldaram a estrutura fundiária atual.

A partir das capitanias hereditárias, surgiu o sistema de sesmarias, no qual terras eram concedidas a colonos para povoamento e defesa. Embora as concessões devessem ser temporárias e limitadas, na prática, os sesmeiros acumulavam grandes extensões e, muitas vezes, nem as cultivavam, atraindo imigrantes pobres que trabalhavam nelas com a esperança de obter parte da terra no futuro¹¹. Ressalte-se que os registros dessas “cartas de doações” eram feitos, de modo impreciso, no Livro dos provedores.

Contando com a fragilidade dos registros, decorrente da dificuldade de demarcação das terras e visando o domínio dos latifúndios, os sesmeiros realizavam as doações das sesmarias aos membros de sua família e amigos. Nesse cenário, para os mais pobres, a única possibilidade de acesso ao solo era aventurar-se nos interiores das matas brasileiras e ocupar as terras de forma irregular.

Em 1850 foi promulgada a Lei nº 601 (Lei de Terras) que introduziu um novo regime legal para a propriedade imobiliária, convertendo a terra em uma mercadoria possível de ser negociada. A separação do domínio público e privado e a extinção da condição resolutiva das terras concedidas, realizados pela Lei de Terras, podem ser considerados o nascimento da propriedade privada no Brasil.

Para validar as posses estabelecidas antes da lei, instituiu-se o “Registro do Vigário”, que tornava necessário aos possuidores medir, registrar e pagar encargos perante a Repartição Geral de Terras Públicas (processo que era quase irrealizável para os possuidores irregulares mais pobres), para receber os títulos definitivos de domínio privado emitidos pelo Estado. Esta compra e

¹⁰ SERRA, Márcio Guerra e SERRA, Monete Hipólito. *Registro de Imóveis I: Parte Geral*. Coorden. Christiano Cassetari. Editora: Saraiva, São Paulo, 2013.

¹¹ SALOMÃO, Marcos Costa. *Registro de Imóveis*. Coorden. Christiano Cassetari, Indaiatuba: Foco, 2024.

venda efetuada entre cidadão e governo era a única forma de adquirir as terras, até então públicas.

No entanto, considerando que, um pouco antes, em 1843 fora criado o Registro Geral de Hipotecas (regulamentado pelo Decreto 482 de 1846), sob a responsabilidade dos tabeliães das cidades designados pelos presidentes das províncias— mais tarde substituído pela Lei 1.237 de 1864 -, é possível afirmar que a gênese de um Sistema Brasileiro de Registro de Imóveis é encontrada nessas leis¹².

De outra parte, apesar de ser considerada a primeira lei de regularização fundiária brasileira, a Lei nº 605 de 1850 não se propôs a resolver o problema do acesso dos mais vulneráveis às terras, visto que, os encargos obrigatórios à regularização demonstraram a opção política do Brasil por manter os latifúndios, no lugar de democratizar o acesso através da reorganização do solo em menores porções de terra e a instituição de encargos mais baixos¹³.

De acordo com a historiadora Lilia Schwarcz¹⁴, um dos efeitos desta lei foi a transformação de títulos outorgados no período colonial, em propriedade, introduzindo-os no sistema legal de um país já independente, o que causaria reflexos duradouros na política brasileira.

Após a Lei de Terras, realizadas as emissões dos títulos pelo Estado, deu-se início à 1ª fase da transmissão da propriedade caracterizada pela transferência do domínio com todos os seus elementos no ato da assinatura, com o próprio contrato já representando a entrega da coisa¹⁵. Já a 2ª fase é marcada pela consagração da publicidade registral como primordial para a oponibilidade *erga omnes*, além de constituir os ônus reais, a prenotação das hipotecas e a exigência da escritura pública¹⁶, sem conceder, contudo, a presunção de veracidade ao registro público.

Em 1890, os Decretos nº 169-a e 370 mantiveram a denominação de registro geral e demarcou ainda mais a fronteira entre direitos reais e pessoais,

¹² LAGO, Ivan Jacopetti do. *História do registro de imóveis*. 2ª. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022.

¹³ WESTIN, Ricardo. Arquivo do Senado: Há 170 anos, Lei de Terras oficializou opção do Brasil pelos latifúndios. Agência Senado, Ed. 71. Acesso em: 14 dez. 2024.

¹⁴ SCHWARCZ, Lilia Moritz. *Sobre o autoritarismo brasileiro*. São Paulo: Companhia das Letras, 2019.

¹⁵ SALOMÃO, 2024.

¹⁶ SERRA, Márcio Guerra e SERRA, Monete Hipólito. *Registro de Imóveis I: Parte Geral*. Coorden; Christiano Cassetari. São Paulo: Saraiva, 2013.

pois, enquanto o título não fosse transcrito ele representava apenas um direito obrigacional, sendo o direito inscrito inatacável¹⁷.

A 3ª fase da transmissão da propriedade veio com a necessidade de uma codificação que organizasse as diversas leis esparsas. Após muitos conflitos jurídicos, foi instituído então o Código Civil de 1916, que manteve a obrigatoriedade da transcrição e mudou a denominação de “Registro Geral” para a forma que é utilizada atualmente, “Registro de Imóveis”.

O CC/1916 também normatizou muitos dos princípios do direito imobiliário, como a prioridade, inscrição, legalidade, especialidade e a presunção. Nesse sentido, a opinião de Lago¹⁸:

O Código Civil de 1916 foi decisivo para que fossem lançadas as bases do sistema de registro que vigorou no Brasil ao longo de todo o século XX e parte do século XXI, e, logo após sua entrada em vigor, já começou a gerar vívida polêmica na doutrina civilista nacional no campo da eficácia do Registro de Imóveis. Com autores, em geral, filiando-se a uma de duas posições, a discussão durou, ao menos, até os anos 1940.

Importante tratar, ainda, do Decreto-lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937, que dispôs sobre o parcelamento do solo urbano e rural, vigente ainda quanto ao parcelamento do solo rural e que trouxe a possibilidade do registro da promessa de compra e venda.

Posteriormente, sob a égide da Constituição de 1967, foi publicada a Lei nº 6.015/1973 que aprimorou o sistema registral brasileiro, trazendo o imóvel ao centro dos atos do cartório, determinando a matrícula individual dos imóveis e instituindo um novo funcionamento com os livros 1 (Protocolo), 2 (Registro Geral), 3 (Registro Auxiliar), 4 (Indicador Real), 5 (Indicador Pessoal) e o Livro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros.

No fim da década de 1970, foi editada a Lei nº 6.766/1979, Lei do Parcelamento Urbano, que estabeleceu normas mais completas para o ordenamento do solo urbano. Além de regulamentar a individualização de lotes, a lei definiu regras mínimas para loteamentos, ampliando o que já havia sido previsto em legislações anteriores. Seu principal objetivo era organizar o uso do solo e combater a precariedade das cidades¹⁹.

¹⁷ SALOMÃO, 2024

¹⁸ LAGO, 2022.

¹⁹ SALOMÃO, 2024.

Neste ponto, há uma mudança de paradigma que merece destaque quando se aborda o processo evolutivo histórico da propriedade imobiliária no Brasil, o reconhecimento da função social da propriedade. Conforme elucida Melo²⁰, a evolução da propriedade foi intensa nos dois últimos séculos, saindo de uma noção individualista referenciada no *laissez-faire*, para a ideia de uma necessidade de atender às demandas da coletividade.

No Brasil, esta evolução se deu de forma lenta, pois foi na Constituição de 1934 que apareceram as primeiras referências sociais da propriedade, merecendo destaque, o artigo que determinava que a propriedade não poderia ser exercida contra o interesse social ou coletivo. A sua sucessora, a Constituição de 1937, seguiu os mesmos moldes e apesar de não citarem explicitamente a função social da propriedade, ambas apresentaram uma noção de restrição quanto ao seu exercício.

Já a Constituição de 1967, não obstante fruto de um período ditatorial, inovou ao mencionar a função social da propriedade, ao afirmar que a ordem econômica teria por objetivo a justiça social, fundamentando-se dentre outros princípios, na função social da propriedade e também ao permitir a desapropriação por interesse social.

Foi apenas, contudo, com a Constituição de 1988 que a função social da propriedade ganhou os seus contornos atuais. O art.5º, XXIII, declara que “a propriedade atenderá a sua função social” A Constituição também ao abordar o Plano Diretor da política de desenvolvimento e expansão urbana. Por influência da CRFB/88, o Código Civil de 2002 inseriu em seu texto que o exercício da propriedade deve estar conforme suas finalidades econômicas e sociais.

Sobre esse ponto, Melo afirma que entender a história da propriedade é entender a história do Registro de Imóveis moderno, visto que ela é seu objeto. O autor define o Registro de Imóveis enquanto instituto destinado ao registro de títulos públicos e privados referentes aos imóveis, conferindo-lhes publicidade, segurança jurídica, eficácia e autenticidade, além de garantir a presunção da prova da propriedade e sua oponibilidade a terceiros.

A propriedade é definida indiretamente no Código Civil Brasileiro, através da indicação dos atributos que a caracterizam, ao passo que aponta como proprietário aquele que possui a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e

²⁰MELO, Marcelo Augusto de Santana. *Teoria Geral do Registro de Imóveis: estrutura e função*. 3ª ed. rev., atualiz. e ampl., São Paulo: Juspodivm, 2025.

o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. Com o advento da função social da propriedade, esses atributos passaram a sofrer relativizações, abrandando a pretensão absoluta que se tinha da propriedade.

Assim, a evolução da propriedade imobiliária no Brasil reflete a passagem de um modelo excludente para um sistema que busca conciliar interesses individuais e coletivos com a introdução da função social da propriedade na Constituição Federal.

Para Melo²¹ “a Constituição Federal ao instituir em cláusula pétrea a função social da propriedade atribuiu ao Registro de Imóveis características que ele outrora não possuía”, o compromisso com o atendimento da função social da propriedade, o que abrange a realização da regularização fundiária.

A dinâmica latifundiária descrita, influenciou no modo como se deu o processo de urbanização das cidades brasileiras, pois a concentração de terras excessiva caracterizou uma economia que beneficiava apenas uma pequena parcela da população²².

Como explica Milton Santos²³, o processo de urbanização intensificado no Brasil no século XX evidenciou a desigualdade social gerada pela má distribuição de renda, revelando espaços de exclusão e proporcionando conceitos como exclusão social, segregação territorial e informalidade.

Com a promulgação da Lei nº 13.465/2017, o Brasil deu um passo significativo na efetivação do direito à moradia, pois ela busca simplificar e agilizar os processos de regularização, garantindo segurança jurídica e junto com o Estatuto da Cidade, expressa de forma evidente a percepção de Melo²⁴, de que na regularização fundiária, principalmente na Reurb-S, o registrador tem exercido papel fundamental para a materialização do direito à moradia.

3 LEI 13.465/2017: A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

²¹ MELO, 2025.

²² CARVALHO, Celso Santos (org.). O Estatuto da Cidade: comentado. São Paulo: Aliança das Cidades, 2010 In: MELO, Marcelo Augusto de Santana. O direito à moradia e o papel do registro de imóveis na regularização fundiária. Revista de Direito Imobiliário, vol. 69, p. 9, 2010, *Doutrinas Essenciais de Direito Registral*, vol. 2, 2011. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/caju/FUNDIARIA-1.pdf>. Acesso em: 20. dez. 2024.

²³ SANTOS, Milton. *A Urbanização Brasileira*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009.

²⁴ MELO, 2025.

A Lei 13.465/2017 tem como objeto a regularização fundiária rural e urbana. O foco deste trabalho, a regularização fundiária urbana (Reurb), conforme Jean Mallmann²⁵ pode ser definida como:

[...] o microsistema jurídico que estabelece um conjunto de procedimentos – simplificados e com alto grau de adaptabilidade à realidade de cada cidade – com a finalidade de realização de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

A norma apresenta duas modalidades de regularização, a Reurb de Interesse Social (REURB-S), direcionada aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, conforme declaração formal do Poder Executivo municipal e a Reurb-E, que aplica-se aos núcleos urbanos informais ocupados por populações que não se enquadram nos critérios da REURB-S. Por previsão desta lei, alguns atos registrares referentes à REURB-S são isentos de custas e emolumentos.

Por conta disso, há a previsão de uma via de compensação para os cartórios devido à isenção prevista para a Reurb-S, esta contrapartida é realizada com recursos provenientes do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social e demonstra o reconhecimento do papel social do registrador no contexto da REURB-S.

Na Bahia, a Assembleia Legislativa aprovou, em dezembro de 2024, por unanimidade, a proposta de iniciativa da CGJ da Bahia, do Fundo de Compensação Especial da Regularização Fundiária de Interesse Social (FEURB), que visa compensar os atos gratuitos praticados, no âmbito da REURB, pelos Cartórios de Registro de Imóveis.²⁶

Além da Reurb-S e Reurb-E, cabe mencionar a Reurb-I, que tem como objeto as glebas sem registro parceladas anteriormente a 19/12/1979 (publicação da Lei do Parcelamento do Solo Urbano). Ela é um procedimento destinado a conjuntos habitacionais antigos (com pelo menos 40 anos), já integrados à cidade, e busca garantir segurança jurídica e respeito ao direito adquirido. Assim, as outras modalidades de regularização podem seguir o rito

²⁵ MALLMANN, Jean W. Reurb individual: Da (im)possibilidade de regularização fundiária urbana de um único imóvel. *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 97, ano 47, p. 16-17.

²⁶ BAHIA NOTÍCIAS. Seminário “Solo Seguro” do TJ-BA é marcado pela entrega de títulos de propriedade a moradores do Alto do Coqueirinho. Disponível em: <https://www.bahianoticias.com.br/tags/regularizacao-fundiaria>. Acesso em: 20 de nov de 2024.

da REURB-I, dependendo do interesse social e do tempo de consolidação do núcleo habitacional.

Acerca da Reurb-S, a competência para definir o valor da renda familiar que será considerado de baixa renda cabe ao Poder Municipal, que, geralmente, o faz por meio de portaria. O Decreto 9.310/2018 impõe que a renda familiar máxima seja de até cinco salários-mínimos, dando ao município autonomia para ajustar respeitando esse limite e conforme as necessidades da área.

Farias e Vieira²⁷ alertam que é preciso ponderar as críticas realizadas com a alegação de que os parâmetros para a definição de baixa renda podem ficar subordinados ao poder local, posto que a execução da REURB exige um levantamento socioeconômico detalhado dos ocupantes, o que permite ao município, com base em critérios técnicos, definir baixa renda de forma adequada às características locais. Esse perfil é público e fiscalizado pelo Ministério Público, Tribunal de Contas e pela sociedade civil.

Além da limitação de renda, a lei prevê alguns outros requisitos, como não ser concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural e não ter sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano, mesmo que em núcleo urbano distinto. Além disso, no caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, ser reconhecido pelo poder público o interesse público da ocupação do local.

Assim, é necessário que antes de realizar a positivação da CRF, o registrador de imóveis realize buscas para verificação da condição do beneficiário como titular de um ou mais imóveis, para fins de enquadrar a operação em REURB-S (primeiro caso) ou REURB-E (segundo caso). Por fim, o imóvel deve localizar-se em um núcleo informal urbano consolidado.

A Lei 13.465/2017 define o núcleo urbano informal consolidado como aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida à legislação vigente à época de sua implantação ou regularização e de difícil reversão considerando os seguintes critérios: a) tempo da ocupação, b) a natureza das edificações, c) localização

²⁷ FARIAS, Talden Queiroz. VIEIRA, Anderson Henrique. Regularização fundiária urbana (reurb): considerações sobre a sua matriz conceitual normativo-doutrinária. *Revista Direito à Cidade.*, Rio de Janeiro, vol. 15, n.04, fevereiro de 2023. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/74367>.

das vias de circulação e d) pela presença de equipamentos públicos e outras circunstâncias que podem ser avaliadas por cada Município.

Além disso, os legitimados para requerer a REURB são os entes da federação, os beneficiários, os proprietários de imóveis, loteadores ou incorporadores, a Defensoria Pública, em nome dos hipossuficientes e o Ministério Público. Os beneficiários podem requerer de modo direto ou serem representados por cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou REURB.

O procedimento administrativo tem suas fases bem definidas em lei, sendo elas, o requerimento; o processamento do requerimento; a elaboração do projeto de regularização; o saneamento do processo; a decisão; a expedição da CRF pelo Município e o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o registrador competente (art. 28, I ao VII da Lei 13.465/2017).

Farias e Queiroz²⁸ estabelecem uma espécie de cronograma para a REURB em seis fases: 1) diagnóstico e mobilização social; 2) avaliação fundiária e planejamento jurídico; 3) cadastro físico; 4) elaboração do projeto de Reurb; 5) aprovação do projeto pelo ente municipal e 6) registro do projeto do cartório de imóveis. Na primeira ação, ocorre o reconhecimento das lideranças locais e dos grupos comunitários, além da promoção de reuniões informativas e da escuta das demandas da população. Nesse momento, também são realizadas atividades como a distribuição de materiais informativos, a mobilização e conscientização da população residente nos núcleos urbanos alternativos consolidados, a identificação dos imóveis, as visitas domiciliares e a coleta de documentos²⁹.

É interessante a escolha dos autores em abordar a real gênese da regularização fundiária, que se dá no diagnóstico (identificação dos imóveis, coleta de documentos, visitas, etc.) e mobilização social (escuta de demandas, reuniões informativas, reconhecimento de lideranças locais), pois é a partir desse trabalho social que será formulado o requerimento formal, por escrito,

²⁸ FARIAS E QUEIROZ, 2023.

²⁹ MOURA; MOTA; TORRES, 2024.

que é apresentado ao Poder Público, ou a instauração de ofício pelo próprio ente federativo.

Realizado o requerimento, que garante aos ocupantes do núcleo urbano informal a permanência em suas unidades imobiliárias até o desfecho da regularização, caberá ao Município, a classificação e fixação da modalidade de REURB para a instauração do procedimento ou o indeferimento do requerimento de forma fundamentada. Em caso de inércia, a modalidade será aquela indicada no requerimento dos legitimados, ressalvada a possibilidade de revisão pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

A classificação e fixação da modalidade deve ser publicizada por despacho fundamentado, momento em que o núcleo urbano é declarado como informal e consolidado e é dado início ao procedimento. A instauração deve ser notificado ao registrador de imóveis, bem como, devem ser solicitadas as buscas necessárias para determinação da titularidade dos imóveis que integram o núcleo urbano. Nos casos de Reurb-S, o delegatário deve observar a isenção legal de custas e emolumentos a qual o legitimado faz jus.

Ademais, devem ser notificados também os titulares do domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação. Caso apresentem impugnação, inicia-se um procedimento de composição de conflitos extrajudicial. Ainda nesta etapa, devem ser estudadas as condições ambientais e urbanísticas do núcleo informal.

Deferido o requerimento, fixada a modalidade de Reurb e publicado o despacho de instauração do procedimento, munido de todas as informações coletadas nas buscas do registrador imobiliário ou *in loco*, o Município deve avaliar o projeto elaborado. A Lei 13.645/2017 se encarregou de detalhar os requisitos mínimos do projeto de regularização fundiária, elencados na seção II, nos arts. 35 e 36.

O saneamento e aprovação do processo administrativo, é o momento no qual, a autoridade competente indica, através de uma decisão (ato formal ao qual se dará publicidade), as intervenções que serão executadas, aprovação do projeto de Reurb, identificação e declaração dos ocupantes das unidades imobiliárias e seus direitos reais. Após isso, ocorrerá a expedição da Certidão de

Regularização Fundiária (CRF), que é um ato administrativo de aprovação da regularização e constitui título hábil para registro na matrícula.

Por fim, ocorre, perante o Oficial do Registro de Imóveis competente, o registro da CRF expedida e do projeto aprovado, saliente-se que a CRF foi incluída à Lei de Registros Públicos (art. 167, I, item 43) como um dos títulos hábeis ao registro pela Lei 13.465/2017. É neste momento em que é declarada publicamente a situação jurídica dos detentores dos direitos reais sobre as unidades imobiliárias e tem-se o fechamento do procedimento de titularização, que integra, mas não representa a totalidade da regularização fundiária plena.

4 ABORDAGEM NORMATIVA DO PAPEL DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS NA REURB-S EM ÂMBITO NACIONAL

A atuação do registrador de imóveis na regularização fundiária é regulamentada por normativas que estabelecem diretrizes para sua função técnica e social. No âmbito nacional, tem-se como principais orientadores de atuação a CFRB/1988, a Lei nº 8.935/1994, a Lei de Registros Públicos e a Lei nº 13.465/2017. Já no estado da Bahia, o Ato Normativo Conjunto Nº 24 de 2024³⁰ instituiu o “Programa Regulariza Bahia”, trazendo regras específicas para a realidade local. A análise dessas normativas permite compreender o papel designado ao registrador no âmbito da Regularização Fundiária Urbana.

Para compreender o papel dos registradores imobiliários na efetivação do direito fundamental à moradia através da Reurb-S é importante iniciar pelo papel conferido pelo ordenamento jurídico brasileiro a este ofício.

A Constituição/88, no seu art.236 aborda sobre as funções notariais e registrais de modo sucinto, afirmando que os serviços de registro de imóveis são atividades delegadas pelo Poder Público, de caráter privado, realizadas por oficiais de registro, que devem ser aprovados em concurso público. Assim, coube às leis infraconstitucionais a missão de regular a atividade dos notários e registradores de modo mais específico.

Dito isso, dentre as principais leis que regulamentam essa atividade, destaca-se a Lei nº 8.935/1994 (Lei dos Notários e Registradores), que

³⁰ BAHIA, 2024.

regulamenta o artigo 236 da Constituição, estabelecendo as atribuições dos notários e registradores, as divisões das especialidades, o ingresso na atividade e sua responsabilidade civil e criminal. Pode-se dizer que esta lei é o regime jurídico dos registradores.

Além disso, elenca os deveres dos oficiais de registro, dentre os quais, atender as partes com eficiência, urbanidade e presteza; as infrações (como a inobservância das prescrições legais ou normativas; a conduta atentatória às instituições notariais e de registro; a cobrança indevida ou excessiva de emolumentos, dentre outras) e suas penalidades, a determinação de que a fiscalização de sua atividade é realizada pelo Poder Judiciário e ainda, os seus princípios regentes, quais sejam, a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos.

Outro marco é a Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), que regula o registro de imóveis e outros atos essenciais à publicidade e segurança jurídica. A Lei detalha os procedimentos para formalizar a propriedade imobiliária, fundamental na concretização da Regularização Fundiária Urbana e em seu art. 167, descreve as atribuições do Registro de Imóveis, quais sejam, a matrícula, o registro e a averbação dos atos referentes aos direitos sobre bens imóveis, elencados nos incisos do referido artigo.

Existem, ainda, outras leis que regulam as atividades dos oficiais de registro, como é o caso da Lei nº 10.169/2000 que estabelece diretrizes para a definição das taxas cobradas pelos serviços notariais e de registro, reforçando o caráter público desses serviços. Já a aludida Lei nº 13.465/2017, sobre a Regularização Fundiária Urbana (REURB), atribui papel essencial aos serviços de registro de imóveis na formalização de títulos de propriedade em áreas regularizadas, consolidando a função social da propriedade e o direito à moradia.

Acerca disso, Melo ³¹ sustenta que em um primeiro momento o direito à moradia esteve concentrado na proteção da posse, mas que, com o passar do tempo percebeu-se que é na garantia da propriedade que está a maior satisfação do direito pleno à moradia, visto que este envolve segurança e dignidade. Nesse contexto, o papel do registrador ganha ainda mais relevância:

³¹ MELO, Marcelo Augusto de Santana. O direito à moradia e o papel do registro de imóveis na regularização fundiária. Revista de Direito Imobiliário, vol. 69, p. 9, 2010, *Doutrinas Essenciais de Direito Registral*, vol. 2, p. 701, 2011. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/caju/FUNDIARIA-1.pdf>. Acesso em: 20 de dez de 2024.

A Lei 11.977/2009 também apresentou elementos indicativos de que o conteúdo do direito de moradia no Brasil está atrelado ao direito de propriedade. O Registro de Imóveis foi o destinatário final da regularização fundiária com o dever jurídico de presidir o procedimento e verificação dos requisitos estabelecidos na lei, os instrumentos da demarcatória e legitimação de posse também têm por objetivo o direito de propriedade.³²

Consoante o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) há o destaque sobre o papel fundamental do Registro de Imóveis (por seu delegatário) no cumprimento do direito à moradia. Em seu art. 5.º, § 2.º, atribuiu ao registro de imóveis a obrigação da promoção de notificação pelo município de imóvel subutilizado, já no art. 21, conferiu a possibilidade de inscrição do direito de superfície e no art. 25, por fim, a publicidade na matrícula do direito de preferência em casa de alienação onerosa. Melo³³ argumenta que, no entanto, essa diretriz ainda não foi plenamente incorporada pelos registradores imobiliários, que frequentemente adotam uma postura conservadora e cautelosa na sua aplicação.

A legislação urbanística brasileira destaca o papel central do Registro de Imóveis na regularização fundiária, ao assegurar direitos reais e sua publicidade registral, reforçando o direito à moradia. O registrador imobiliário é um agente social em colaboração para a efetivação do direito à moradia através da REURB, pois pautado nos princípios do registro público, ele garante a segurança jurídica necessária para os beneficiários e toda a sociedade. Acerca disso, Dip³⁴ elucida que:

Não se saberia mitigar a importância desta função defensiva: o registrador, ao ser custódio de “seus” registros, é a sentinela dos direitos de toda a comunidade; ao guardar, no registro predial, a inscrição jurídica da propriedade imobiliária, o *registrador é também, com isto, um zeloso militante do bem comum*, um defensor das liberdades pessoais concretas.³⁵ (Grifo nosso)

A atuação do registrador de imóveis é fundamental e não deve ser subestimada, uma vez que ele é responsável pela qualificação registral, uma

³² Idem, p.10.

³³ MELO, 2010.

³⁴ DIP, Ricardo. Da unitariedade matricial. *Revista de Direito Imobiliário*, jan./dez. 1986, nº 17-18.

³⁵ Op. cit., p. 38-39.

etapa essencial para a efetivação da Regularização Fundiária Urbana (REURB) e que envolve um rigor técnico que assegura a conformidade do registro com as normas legais e sociais.

No entanto, é essencial que o registrador atue com sensibilidade e protagonismo, voltado à efetivação dos direitos humanos, sempre tendo em vista que a Lei 13.465/2017 visa descomplicar, simplificar e agilizar o processo de regularização fundiária do espaço urbano.

Para isso, o registrador necessita gozar de independência, como argumenta Richter,³⁶ essa atuação prática independente exige do registrador capacidade de ponderação, pois ele deve observar rigorosamente os princípios do direito registral, a legislação e as peculiaridades de cada caso, garantindo que os atos registrados sejam conformes ao ordenamento jurídico, válidos e eficazes.

Não se desconhecem eventuais críticas que são feitas aos registradores de imóveis, como a de Pires³⁷, ao afirmar que interpretações excessivamente formalistas no que tange à documentação, plantas e memoriais apresentados no procedimento da REURB acabam criando entraves indevidos à concretização do instrumento de regularização fundiária, mas essas se tornam menores diante do trabalho que vem sendo feito diuturnamente e que esse artigo aponta como essencial.

O procedimento da regularização fundiária exige esforços conjuntos de diversos atores, como registradores, tabeliães, órgãos públicos, inclusive a própria população alvo das políticas públicas de regularização. Desse modo, em busca da efetivação do direito à moradia, os registradores devem assumir protagonismo como agente colaborador, conhecendo o plano diretor e o zoneamento local, além de participar de conselhos municipais e estabelecer parcerias com prefeituras e o Ministério Público³⁸.

³⁶ RITCHER, Luiz Egon. A trajetória do título no registro de imóveis: considerações gerais. *Revista de Direito Imobiliário*: RDI, v. 27, n. 56, p. 47-57, jan./jun. 2004. Disponível em: <http://bdjur.stj.jus.br/dspace/handle/2011/89268>. Acesso em 04. jan. de 2025.

³⁷ PIRES, Gabriel. Cartórios e a regularização urbana: protagonistas da Reurb ou meros instrumentos de registro? *Conjur*. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2025-mar-26/cartorios-e-a-regularizacao-fundiaria-urbana-protagonistas-da-reurb-ou-meros-instrumentos-de-registro/>. Acesso em 04.mai.2025.

³⁸ MELO, 2010.

5 A ABORDAGEM NORMATIVA SOBRE O PAPEL DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS NA REURB NA BAHIA: ATO NORMATIVO CONJUNTO Nº 24/2024

No contexto da Regularização Fundiária, o Ato Normativo Conjunto nº 24, de 19 de agosto de 2024³⁹, surge como uma medida relevante no âmbito do Poder Judiciário do Estado da Bahia e dos Ofícios de Registro de Imóveis, pois disciplina o Programa Regulariza Bahia, com o objetivo de definir diretrizes, coordenar ações, orientar procedimentos e acelerar os processos voltados à REURB no estado.

Ademais, aprova modelos-padrões de instrumentos específicos para facilitar e uniformizar as práticas relacionadas à REURB, promovendo, assim, maior eficiência e efetividade nas medidas adotadas. Além de estabelecer diretrizes específicas para o Programa Regulariza Bahia, tal Ato Normativo, fundamenta-se em preceitos constitucionais e normativos que reforçam a regularização como instrumento de cidadania e desenvolvimento social.

O Ato ressalta o poder de fiscalização e normatização do Poder Judiciário sobre os atos praticados pelos delegatários, conforme disposto nos artigos 103-B, § 4º, incisos I, II e III, e 236, § 1º, da CRFB/88. Outro ponto fundamental destacado é a vinculação ao cumprimento da função social da propriedade e ao direito à moradia, direitos sociais fundamentais, conforme preconizado pelos artigos 5º, inciso XXXIII, e 6º da Carta Magna.

O Ato Normativo segue as diretrizes da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto Federal nº 9.310/2018 que a regulamenta, reconhecendo o papel central dos municípios na regularização de áreas urbanas em seus territórios. Nele, reconhece-se, igualmente, o papel do Poder Judiciário em prevenir litígios, fomentar a desjudicialização de conflitos e promover a resolução voluntária de direitos, com a participação ativa dos Oficiais de Registro de Imóveis no controle da malha imobiliária.

O Ato também faz referência ao Acordo de Cooperação nº 01/2019, celebrado entre o Estado da Bahia e a Associação de Registradores de Imóveis da Bahia (ARIBA), com interveniência do Poder Judiciário baiano. Esse acordo visa promover a regularização fundiária de imóveis rurais e o reconhecimento de terras devolutas no Estado, estabelecendo a participação

³⁹ BAHIA, 2024.

dos Registradores de Imóveis na instrução dos procedimentos, conforme regulamentado pelos artigos 1.250 a 1.260 do Código Civil.

Quanto à atuação do Oficial do Registro de Imóveis na REURB, o ato normativo prevê a sua participação como interveniente anuente no Termo de Cooperação Técnica firmado pelo Município, no qual ele possui atribuições. Esse Termo é o documento no qual estão presentes as etapas de execução da regularização fundiária, bem como o seu cronograma, que deve ser atualizado pelo Núcleo de Regularização Fundiária, através de portaria interna, ou por ato da respectiva Corregedoria, publicada no Dje, além da indicação dos encargos assumidos pelos signatários e da duração.

Com o objetivo de viabilizar os trabalhos de regularização fundiária, o Oficial de Registro poderá, a seu prudente critério e conforme entendimento estabelecido com a municipalidade, deve realizar diversas atividades previstas, entre outras que julgar pertinentes. Dentre essas atividades, estão expressamente descritas no art. 3º, §5º:

[...]

II - lavrar as Certidões de Regularização Fundiária (CRFs), os termos individuais de legitimação fundiária e outros documentos necessários, sendo de responsabilidade do município os dados fornecidos, a emissão dos citados documentos e a decisão de enquadramento ou não na Reurb;
III - realizar treinamentos dos servidores públicos municipais ou estaduais e/ou outros colaboradores responsáveis pela consecução do projeto;

IV - criar centro de apoio na serventia competente, para a recepção dos documentos dos beneficiários, conscientização da população e prestação de informações, dentre outras atividades⁴⁰.

Ademais, o Ato nº 24/2024, aborda o procedimento de jurisdição voluntária de Reurb e os deveres do registrador neste procedimento, quando o mérito do pedido de reconhecimento da propriedade é decidido favoravelmente, o Juiz pode determinar, conforme o caso, a solução mais adequada, declarando a adjudicação ou aquisição da propriedade pelos requerentes e a incorporação ao patrimônio público das vias e áreas públicas, conforme previsto na legislação aplicável.

Após a decisão judicial, a sentença que reconhece o pedido é transcrita no registro de imóveis por meio de um mandado judicial. A decisão final do procedimento é encaminhada ao Ofício de Registro de Imóveis, acompanhada

⁴⁰ BAHIA, 2024.

de cópia digital do processo e da certidão de trânsito em julgado, para a realização dos atos registrais necessários. Caso sejam identificadas pendências, o Oficial de Registro elabora uma nota devolutiva fundamentada, indicando os documentos ou informações adicionais que precisam ser providenciados.

Uma vez atendidas as exigências, o Oficial comunica o registro da sentença de regularização fundiária às entidades responsáveis, como o Núcleo de Regularização Fundiária (CGJ) ou a Coordenadoria de Regularização Fundiária (CCI), por meio de endereços eletrônicos oficiais. Além disso, cabe ao Oficial a entrega das certidões dos atos praticados, facilitando o acesso dos interessados aos documentos e reforçando a transparência das ações realizadas.

Os registros relacionados à REURB, incluindo o domínio e os direitos reais, são realizados sem a necessidade de comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, inclusive previdenciárias, conforme a legislação específica. Nas áreas destinadas ao uso público, o Oficial deve abrir a matrícula de ofício e realizar as averbações necessárias quanto à destinação pública e às possíveis limitações ou restrições aplicáveis.

No caso de reconhecimento de propriedade em favor de beneficiários da gratuidade da justiça no âmbito da REURB-S, não são cobradas custas ou emolumentos, garantindo maior acessibilidade ao processo de regularização fundiária para os cidadãos.

O Ato Normativo nº 24 de 2024,⁴¹ em seu artigo 18, trata também da regularização de registros atípicos em Reurb, esclarecendo o papel da autoridade judicial competente para determinar o saneamento de tais registros. Esta intervenção visa assegurar a continuidade tabular e a eficiência do serviço de registro público, abrangendo tanto imóveis atípicos urbanos quanto rurais.

O parágrafo 1º especifica que o pedido de providências pode ser encaminhado pelo Oficial de Registro, Notário, Ministério Público, titular de direito real ou por terceiro interessado. A atuação do Oficial de Registro de Imóveis é fortalecida pelo parágrafo 6º, que garante a manifestação do Ministério Público, do Município e do próprio oficial de Registro de Imóveis, quando não sejam os requerentes das providências.

⁴¹ BAHIA, 2024.

Essa medida assegura que todas as partes interessadas tenham a oportunidade de se manifestar no prazo de 15 dias, promovendo transparência e equidade no procedimento de regularização. Desse modo, o oficial de Registro de Imóveis desempenha um papel crucial junto à Justiça baiana na verificação e legitimação destes registros, contribuindo para a segurança jurídica.

A participação ativa do oficial de Registro de Imóveis na regularização de registros atípicos é essencial para consolidar os direitos de propriedade e garantir que os atos registrados estejam em conformidade com o ordenamento jurídico. Além disso, a colaboração entre diferentes atores, incluindo o Ministério Público e o Município, reforça a importância de um trabalho conjunto e coordenado na regularização fundiária.

Em suma, o Ato Normativo nº 24 destaca a importância do registrador na regularização de registros atípicos, sublinhando sua responsabilidade em encaminhar pedidos de providências e garantir a manifestação de todas as partes envolvidas. A transparência, a equidade e a segurança jurídica são fortalecidas por meio dessa atuação. O papel do oficial de Registro de Imóveis é, portanto, indispensável para o sucesso do Programa Regulariza Bahia e para a efetivação do direito fundamental à moradia.

6 ATUAÇÃO PRÁTICA DOS REGISTRADORES DE IMÓVEIS NA REURB-S NO ESTADO DA BAHIA JUNTO AO NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (NUREF) DA CGJ BAHIA

Ter como um recorte de trabalho as atividades que os registradores de imóveis realizam junto ao NUREF, instituído no estado da Bahia por meio do Provimento nº 11/2022 da CGJ/Bahia, demonstra-se relevante porque a criação deste núcleo marca um início de um trabalho integrado e inovador que promove a participação ativa de registradores, defensores públicos, prefeitos, secretários e demais atores da sociedade civil na Reurb, o que amplia a capacidade e a qualidade do atendimento prestado à população.

O NUREF foi constituído com a missão de assessorar os municípios na realização da REURB, tal missão é materializada no Termo de Cooperação Técnica, que tem o registrador de imóveis como interveniente anuente.

Desde o início das atividades do núcleo, mais de 14.000 (quatorze mil) matrículas foram abertas e houve a entrega de mais de 7.000 (sete mil) títulos

de propriedade aos beneficiários da Reurb-S, por meio do Acordo de Cooperação Técnica firmado entre os municípios e a Corregedoria Geral do TJ-BA⁴². Vê-se que as ações do NUREF têm gerado um impacto significativo com resultados expressivos que refletem o seu sucesso.⁴³

Na Semana Nacional de Reurb de 2023, foram premiadas iniciativas inovadoras e práticas de sucesso e o NUREF recebeu menção honrosa, já o município de Itagimirim, que é assessorado por ele, foi um dos cinco projetos vencedores do “Solo Seguro” e é a primeira cidade do Brasil a regularizar 100% de seu território⁴⁴.

Pelo exposto, torna-se relevante entender a atuação do registrador de imóveis junto ao núcleo, analisar se além de orientar o processo, verificar a sua regularidade e realizar entrega das certidões, o oficial possui atuação relevante nas atividades de assessoramento dos Municípios, por meio das reuniões, das capacitações e demais ações semelhantes.

Em compromisso com a publicidade, ao longo de 2023, o NUREF publicou 8 (oito) edições de Informativos, nos quais foram relatadas as atividades desenvolvidas, capacitações às comissões municipais, acompanhamento de audiência pública e elaboração de pareceres jurídicos, informações relevantes para a análise da atuação dos registradores de imóveis. Com esse fim, foram selecionadas as seguintes edições: 1ª (primeira)⁴⁵, 2ª

⁴² PORTAL EXTRAJUDICIAL. Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF). Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/portal/cgj-do-tjba-entrega-quase-700-titulos-de-regularizacao-fundiaria-na-boca-do-rio-em-salvador/>. Acesso em: 08 de outubro de 2024.

⁴³ _____. Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF). Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/extrajudicial/nucleo-de-regularizacao-fundiaria-da-corregedoria-geral-do-tjba-conquista-mencao-honrosa-na-premiacao-nacional-solo-seguro-promovida-pelo-cnj/>. Acesso em: 08 de nov de 2024.

⁴⁴ Idem, ref.86.

⁴⁵ _____. Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF). Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/extrajudicial/wp-content/uploads/2024/10/Boletim-Informativo-NUREF-2024.pdf/>. Acesso em: 08 de outubro de 2024. Acesso em: 08 de outubro de 2024

(segunda)⁴⁶, 3ª (terceira)⁴⁷, 4ª (quarta)⁴⁸, 5ª (quinta)⁴⁹, 6ª (sexta)⁵⁰ e 7ª (sétima)⁵¹.

Tais informativos relatam as atividades de assessoramento realizadas, como treinamentos, reuniões, audiências públicas, visitas técnicas e entregas de título, junto às comarcas de entrância final (classificadas assim pela relevância em termos de população e economia no contexto da Bahia), que são o público-alvo atual da política do NUREF.

Dentre os treinamentos realizados, destacam-se as capacitações realizadas em Jequié em diferentes períodos do ano, o primeiro treinamento tratou sobre aspectos registrares e ambientais da REURB e contou com a participação do oficial de registro de imóveis que abordou a análise da titulação ou domínio da área a ser regularizada.

Já na segunda capacitação realizada na mesma cidade, foram tratados aspectos fundamentais da REURB e realizadas reuniões com o oficial do cartório de registro de imóveis da cidade. Igualmente se seguiu em Mirangaba, ocorrendo ainda a visita técnica de campo no núcleo a ser regularizado. Em Alagoinhas, a capacitação, a pedido da delegatária Karolina Cabral, tratou do procedimento da REURB.

Ademais, destaca-se também a reunião realizada no município de Valença entre o NUREF, o delegatário de registro de imóveis e a comissão municipal de REURB. Bem como em Ubaí, que além da reunião com a delegatária do RI, houve uma audiência pública para esclarecimento de dúvidas da população. Os informativos relatam ainda que os assessores do NUREF realizaram diariamente reuniões com os registradores de Imóveis das

⁴⁶ _____. Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF). Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/extrajudicial/informativo-nuref-cgj-pjba-2-edicao-marco-2023/>. Acesso em: 08 de outubro de 2024.

⁴⁷ _____. Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF). Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/extrajudicial/informativo-do-nucleo-de-regularizacao-fundiaria-nuref-cgj-pjba-3a-edicao/>. Acesso em: 08 de outubro de 2024.

⁴⁸ _____. Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF). Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/extrajudicial/4a-edicao-de-informe-nuref-nucleo-de-regularizacao-fundiaria-cgj-pjba/>. Acesso em: 08 de outubro de 2024.

⁴⁹ _____. Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF). Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/extrajudicial/5a-edicao-do-informativo-nuref-nucleo-de-regularizacao-fundiaria-cgj-pjba/>. Acesso em: 08 de outubro de 2024.

⁵⁰ _____. Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF). Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/extrajudicial/6a-edicao-do-informativo-nuref-nucleo-de-regularizacao-fundiaria-cgj-pjba/>. Acesso em: 08 de outubro de 2024.

⁵¹ _____. Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF). Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/extrajudicial/7a-edicao-de-informe-nuref-nucleo-de-regularizacao-fundiaria-cgj-pjba/>. Acesso em: 08 de outubro de 2024.

Comarcas de Entrância Final e comissões municipais de REURB no período de no período de fevereiro de 2023.

Acerca das cerimônias de entrega de títulos, é relatado que no município de Valença, foi realizada uma das primeiras cerimônias de entrega de títulos de 2023, marcando um importante avanço na formalização de propriedades locais com a assessoria do NUREF. O citado evento contou com a presença de diversas autoridades, incluindo o então delegatário do Registro de Imóveis de Valença, Ederson Lago.

Já no município de Bom Jesus da Lapa, foram entregues 103 títulos de propriedade no loteamento Projeto Formoso, com a participação do delegatário do Cartório de Registro de Imóveis local. Ressalte-se também a entrega de 444 títulos de propriedade no município de Porto Seguro, ocasião na qual, esteve presente o oficial registrador Jean Mallmann.

Dentre as atividades realizadas, evidenciam-se os alinhamentos com os registradores ao longo da realização das demandas, seja para informação e ajustes sobre o procedimento administrativo, para abertura de matrículas individualizadas ou mesmo para organizar as cerimônias de entrega de títulos.

Outrossim, merece destaque a presença dos registradores nas reuniões com os diversos atores da REURB na Bahia, como em março de 2023, quando reuniram-se representantes da SEDUR, Superintendência de Desenvolvimento Agrário (SDA), Presidente da Comissão Especial de Apoio à Advocacia junto aos Cartórios Extrajudiciais e a delegatária do 6º Ofício de RI de Salvador.

De igual modo, sublinhe-se a reunião promovida em 20 de junho de 2023, na qual compareceu o então registrador do 2º Ofício, Maurício Lopes Filho. O encontro visou a reunir os principais atores da Reurb para discutir soluções e estratégias visando a Reurb dos conjuntos habitacionais de contratos oriundos da URBIS Habitação e Urbanização da Bahia S.A.

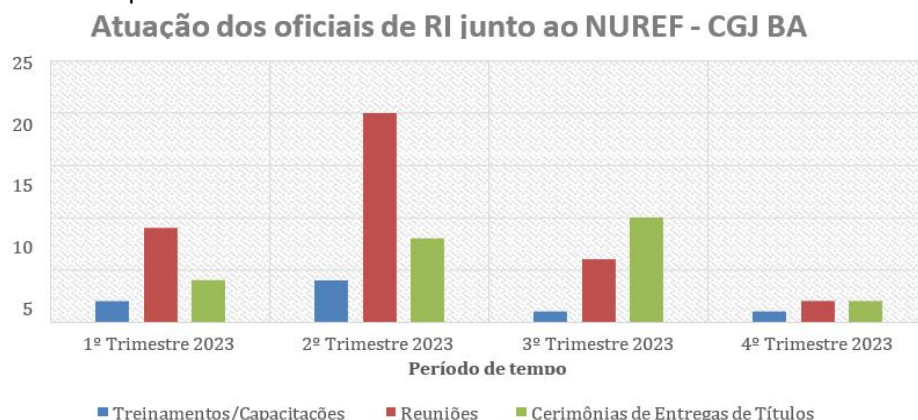
Ao longo das edições publicadas, os informativos seguem um padrão de exposição de informações, iniciando com os treinamentos realizados, seguido pelas audiências públicas, visitas técnicas, reuniões diversas e por fim, entrega dos títulos para os beneficiários.

Foram selecionadas as atividades nas quais houve menção explícita à participação de registradores imobiliários e com o objetivo de auxiliar a

visualização da participação, foram organizadas no Gráfico 01: a) Treinamentos e capacitações; b) Reuniões e c) Entrega de Títulos. Importante evidenciar que os dados apresentados equivalem à quantidade de vezes em houve a menção explícita à participação dos delegatários dos Registros de Imóveis no referido tipo de atividade.

Portanto, há a possibilidade de não refletir a totalidade das atividades em que eles estiveram presentes, ocasionando um resultado subestimado. Apesar disso, a apreciação mostra-se válida, pois é suficiente para demonstrar a ativa participação dos desses agentes públicos no assessoramento fornecido pelo NUREF aos municípios baianos.

Gráfico 1: Exposição da participação dos registradores de imóveis da Bahia nas atividades realizadas pelo NUREF



Fonte: Elaborado pelas autoras (2024).

Vê-se que ao longo do ano de 2023, os registradores de imóveis estiveram oficialmente presentes em diversas atividades do NUREF, principalmente nas reuniões para alinhamento quanto ao procedimento administrativo com foco nas peculiaridades dos municípios, abertura de novas matrículas, busca por soluções inovadoras e cerimônias de entrega de títulos.

Além disso, nos treinamentos promovidos pelo Núcleo, visualiza-se também a presença dos registradores de imóveis, seja realizando parte da capacitação de modo ativo ou requerindo o treinamento para a comarca de sua circunscrição. Do mesmo modo, nas cerimônias de entrega de títulos, nas quais, os registradores participaram do planejamento, através de reuniões realizadas com o NUREF, bem como estiveram presentes no momento da entrega.

Desse modo, a atuação dos registradores de imóveis na Reurb na Bahia, conforme previsto no Ato Normativo nº 24⁵², é fundamental para o cumprimento das etapas do procedimento, destaca-se o papel desses delegatários como intervenientes anuentes nos Termos de Cooperação Técnica, na lavratura das CRFs, no suporte técnico prestado por meio de treinamentos e na transformação das serventias extrajudiciais em centros de apoio.

Quando comparada à prática institucional realizada pelos registradores junto ao NUREF, observa-se uma ampliação significativa do papel social desses agentes, refletida na organização de cerimônias de entrega de títulos, participação ativa em reuniões de alinhamento e na promoção de soluções customizadas para os desafios de diferentes municípios.

A convergência entre o que prevê o normativo e as ações práticas realizadas, como a articulação com atores diversos, o assessoramento prestado e a entrega de títulos, evidencia um trabalho que transcende o âmbito cartorário e reforça uma segurança jurídica alinhada à efetividade do direito à moradia. Por fim, a atuação coordenada entre registradores e o NUREF demonstra um esforço contínuo de desburocratização e inclusão, promovendo a integração de núcleos urbanos informais à legalidade com um impacto social e jurídico de grande relevância.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo teve como questão central analisar o papel do registrador de imóveis na efetivação do direito à moradia na Bahia através da REURB-S. Comprovou-se, através da análise das normas pertinentes e das informações disponibilizadas pelo NUREF-CGJ/BA, que este agente público desempenha um papel essencial, sendo responsável por conduzir o processo, prestando orientação e apoio à sociedade civil e aos agentes promotores da REURB, além de realizar a função primordial do Registro de Imóveis, que é conferir segurança jurídica aos beneficiários do procedimento.

Abordou-se o estudo do direito fundamental à moradia na CRBF/88, destacando sua evolução histórica até ser reconhecido enquanto um direito fundamental e os desafios para sua efetivação no contexto urbano brasileiro.

⁵² BAHIA, 2024.

Em seguida, foi apresentada a evolução histórica da propriedade imobiliária no Brasil, da Lei de Terras de 1850 até os dias atuais, discutindo como ela influenciou a formação das cidades e a realidade do acesso à moradia no Brasil.

Ademais, o presente trabalho apresentou o conceito da Regularização Fundiária Urbana, seus aspectos legais, as fases do seu sob a Lei nº 13.465/2017. Bem como, investigou-se as delimitações e orientações para a atuação dos registradores previstas nas normas federais e do Estado da Bahia, destacando-se a Lei nº 13.465/2017 (Lei da Regularização Fundiária) e o Ato Normativo Conjunto nº 24 de 2024.

Refletiu-se que a regularização fundiária plena engloba além da titulação, a oferta de melhorias habitacionais e socioambientais à população, como saúde, educação, trabalho etc., além da promoção da cidadania participativa. Por fim, foi investigada a atuação prática dos registradores na Bahia, com um recorte junto ao Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF) da Corregedoria-Geral da Justiça da Bahia, evidenciando os desafios e os avanços alcançados na Reurb no estado.

Em razão da literatura jurídica e análise documental utilizadas, acredita-se que houve adequada compreensão teórica para o resultado apresentado. Particularmente a pesquisa documental possibilitou se estabelecer o atual cenário da atuação prática dos registradores imobiliários, conectando os aspectos legais à realidade concreta.

Percebeu-se que a regularização fundiária que está efetivamente sendo realizada na Bahia tem como foco a titulação definitiva aos beneficiários e os registradores imobiliários tem participado ativamente nesse novo momento, mas somente isso não basta. Ainda há pontos de melhoria no próprio procedimento e outros fatores que devem ser considerados, visto que a titulação representa uma das faces da regularização fundiária urbana, que é potencializada quando realizada junto aos demais instrumentos de acesso à moradia digna.

8 REFERÊNCIAS

ARAUJO, J. M.; VIEIRA, A. H.; FARIAS, T. Regularização fundiária urbana: reflexões sobre sua potencialidade enquanto política de desenvolvimento urbano e humano. *Veredas do Direito*. Belo Horizonte, v. 22, 2025. Disponível

em: <http://www.domhelder.edu.br/revista/index.php/vere-das/article/view/2822> . Acesso em: 02 mai. 2025.

BAHIA. Ato normativo conjunto nº 24, de 19 de agosto de 2024. Disciplina o Programa Regulariza Bahia no âmbito do Poder Judiciário estadual e dos Ofícios de Registro de Imóveis do Estado da Bahia, com a finalidade de definir, coordenar, orientar, implementar e dar celeridade às medidas relativas à regularização fundiária urbana (Reurb) e à regularização fundiária rural, bem como aprova modelos-padrões de instrumentos de regularização fundiária e dá outras providências. Disponível em: Acesso em: 15 de nov de 2024.

BAHIA NOTÍCIAS. Seminário “Solo Seguro” do TJ-BA é marcado pela entrega de títulos de propriedade a moradores do Alto do Coqueirinho. Disponível em: <https://www.bahianoticias.com.br/tags/regularizacao-fundiaria>. Acesso em: 20 de nov de 2024.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Decreto nº 482 de 14 de novembro de 1846. Estabelece o Regulamento para o Registro Geral das Hypothecas. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-482-14-novembro-1846-560540-publicacaooriginal-83591-pe.html> . Acesso em: 20 de jan de 2025.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República. Acesso em 20 de dezembro de 2025.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <https://abrir.link/WtXhu>. Acesso em: 18 de nov de 2024.

BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm >. Acesso em 20 de dezembro de 2025.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 27 de jan de 2025.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 27 de jan de 2025.

BRASIL. Lei Nº 11.907, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2009.

BRASIL. Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm Acesso em: 18 de maio de 2025.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da

Amazônia Legal. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm Acesso em: 24 out. 2024.

BRITO, Lauro Gurgel de. Direito à moradia em cidades sustentáveis: parâmetros de políticas públicas habitacionais. Natal, 2013. Disponível em: <https://1library.org/document/dzxn46vq-direito-moradia-cidades-sustentaveis-parametros-politicas-publicas-habitacionais.html> . Acesso em: 26 dez de 2024.

BRASIL. Ministério das Cidades. “Conheça o programa Minha Casa, Minha Vida”. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/conheca-o-programa-minha-casa-minha-vida> . Acesso em: 27 dez. 2024.

CARVALHO, Celso Santos (org.). O Estatuto da Cidade: comentado. São Paulo: Aliança das Cidades, 2010 In: MELO, Marcelo Augusto de Santana. O direito à moradia e o papel do registro de imóveis na regularização fundiária. Revista de Direito Imobiliário, vol. 69, p. 9, 2010, *Doutrinas Essenciais de Direito Registral*, vol. 2, 2011. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/caju/FUNDIARIA-1.pdf> . Acesso em: 20 dez. 2024.

CORREIA, Arícia Fernandes. Direito da regularização fundiária urbana e autonomia municipal: a conversão da medida provisória 759/2016 na Lei 13.465/2017 e as titulações da prefeitura da cidade do Rio de Janeiro no primeiro quadrimestre de 2017. Right of Urban Land Re. **Geo UERJ**, (31), 177–218., 2017. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/geouerj/article/view/32061> . Acesso em: 06. nov.2024.

DIP, Ricardo. **Registro de imóveis** (princípios). Tomo I. Descalvado, SP: PrimVs, 2017, p. 37-38.

_____. Da unitariedade matricial. **Revista de Direito Imobiliário**, jan./dez. 1986, v.17.

FARIAS, Talden Queiroz. VIEIRA, Anderson Henrique. Regularização fundiária urbana (reurb): considerações sobre a sua matriz conceitual normativo-doutrinária. **Revista Direito à Cidade**, Rio de Janeiro, vol. 15, n.04, fev. 2023. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/74367>.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do registro de imóveis**. 2ª. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022,p.205-217.

MALLMANN, Jean W. Reurb individual: Da (im)possibilidade de regularização fundiária urbana de um único imóvel. **Revista de Direito Imobiliário**, vol. 97, ano 47, p. 16-17.

MELO, Marcelo Augusto de Santana. O direito à moradia e o papel do registro de imóveis na regularização fundiária. **Revista de Direito Imobiliário**, vol. 69, p. 9, 2010, *Doutrinas Essenciais de Direito Registral*, vol. 2, p. 701, 2011. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/caju/FUNDIARIA-1.pdf>. Acesso em: 20 de dez de 2024.

_____. **Teoria Geral do Registro de Imóveis**: estrutura e função. 3ª ed. rev., atualiz. e ampl., São Paulo: Juspodivm, 2025.

MORAES, Alexandre de. Curso de Direito Constitucional, 41ª ed., Atlas S.A, São Paulo, 2024.

MOURA, E. A. DA C.; JORGE PEREIRA DA MOTA, M.; DE AZEVEDO TORRES, M.A. Direito humano-fundamental a moradia à luz da dignidade da pessoa

humana: tutela normativa e políticas públicas urbanas. **Revista de Direito da Cidade**, v. 15, n. 4, p. 2104–2133, 2024.

ONU. Assembleia Geral, Resolução 217 A III, Declaração Universal dos Direitos Humanos, A/RES/217(III) (10 de dezembro de 1948). Disponível em: <https://www.oas.org/dil/port/1948%20Declara%C3%A7%C3%A3o%20Universal%20dos%20Direitos%20Humanos.pdf>. Acesso em: 12 de nov de 2024.

PIRES, Gabriel. Cartórios e a regularização urbana: protagonistas da Reurb ou meros instrumentos de registro? **Conjur**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2025-mar-26/cartorios-e-a-regularizacao-fundiaria-urbana-protagonistas-da-reurboumerosinstrumentos-de-registro/>. Acesso em 04.mai.2025.

PORTAL EXTRAJUDICIAL. Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF). Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/extrajudicial/nucleo-de-regularizacao-fundiaria-nuref/>. Acesso em: 10 nov. 2024.

_____. Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF). Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/extrajudicial/nucleo-de-regularizacao-fundiaria-da-corregedoria-geral-do-tjba-conquista-mencao-honrosa-na-premiacao-nacional-solo-seguro-promovida-pelo-cnj/>. Acesso em: 08 de nov de 2024.

_____. Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF). Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/portal/cgj-do-tjba-entrega-quase-700-titulos-de-regularizacao-fundiaria-na-boca-do-rio-em-salvador/>. Acesso em: 08 de outubro de 2024.

_____. Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF). Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/extrajudicial/wp-content/uploads/2024/10/Boletim-Informativo-NUREF-2024.pdf>. Acesso em: 08 de outubro de 2024. Acesso em: 08 de outubro de 2024.

_____. Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF). Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/extrajudicial/7a-edicao-de-informe-nuref-nucleo-de-regularizacao-fundiaria-cgj-pjba/>. Acesso em: 08 de outubro de 2024. Acesso em: 08 de outubro de 2024.

_____. Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF). Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/extrajudicial/6a-edicao-do-informativo-nuref-nucleo-de-regularizacao-fundiaria-cgj-pjba/>. Acesso em: 08 de outubro de 2024. Acesso em: 08 de outubro de 2024.

_____. Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF). Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/extrajudicial/5a-edicao-do-informativo-nuref-nucleo-de-regularizacao-fundiaria-cgj-pjba/>. Acesso em: 08 de outubro de 2024. Acesso em: 08 de outubro de 2024.

_____. Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF). Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/extrajudicial/4a-edicao-de-informe-nuref-nucleo-de-regularizacao-fundiaria-cgj-pjba/>. Acesso em: 08 de outubro de 2024. Acesso em: 08 de outubro de 2024.

_____. Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF). Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/extrajudicial/informativo-do-nucleo-de-regularizacao->

fundiaria-nuref-cgj-pjba-3a-edicao/. Acesso em: 08 de outubro de 2024. Acesso em: 08 de outubro de 2024.

_____. Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF). Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/extrajudicial/informativo-nuref-cgj-pjba-2-edicao-marco-2023/>. Acesso em: 08 de outubro de 2024. Acesso em: 08 de outubro de 2024.

_____. Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF). Disponível em: <https://www.tjba.jus.br/extrajudicial/wp-content/uploads/2024/10/Boletim-Informativo-NUREF-2024.pdf/>. Acesso em: 08 de outubro de 2024. Acesso em: 08 de outubro de 2024.

RITCHER, Luiz Egon. A trajetória do título no registro de imóveis: considerações gerais. **Revista de Direito Imobiliário**: RDI, v. 27, n. 56, p. 47-57, jan./jun. 2004. Disponível em: <http://bdjur.stj.jus.br/dspace/handle/2011/89268>. Acesso em 04 de jan de 2025.

SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Coorden. Christiano Cassetari, Indaiatuba: Foco, 2024.

SANTOS, Maria Elisabete Pereira. AFONSO, Roseli de Fátima. RIBEIRO, Suely. ROSSI, Renata. O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e o Direito à Moradia – A experiência dos Sem teto em Salvador. **Organizações & Sociedade (O&S)** n° 71. Núcleo de Pós-Graduação em Administração (NPGA) UFBA. [Internet]. Set. 2014. Disponível em: <https://periodicos.ufba.br/index.php/revistaoes/article/view/12234>. Acesso em: 27 dez. 2024.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009.

_____. O retorno do território. In: SANTOS, Milton *et. al.* Território y movimientos sociales. **Observatorio Social de América Latina (OSAL)**, año 6, n. 16 Buenos Aires : CLACSO, 2005- . jun. 2005. Disponível em: <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/osal/osal16/D16Santos.pdf> Acesso em: 20 mai. de 2025.

SCHWARCZ, Lília Moritz. **Sobre o autoritarismo brasileiro**. São Paulo: Companhia das Letras, 2019.

SERRA, Márcio Guerra e SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis I: Parte Geral**. Coorden; Christiano Cassetari. Editora: Saraiva, São Paulo, 2013.

WESTIN, Ricardo. Há 170 anos, Lei de Terras oficializou opção do Brasil pelos latifúndios. **Notícias**, Agência Senado, ed. 71, 14 set. 2020. <https://www12.senado.leg.br/noticias/especiais/arquivo-s/ha-170-anos-lei-de-terras-desprezou-camponeses-e-oficializou-apoio-do-brasil-aos-latifundios> . Acesso em: 14. dez. 2024.