

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DIREITO À PROPRIEDADE: UMA ANÁLISE SOCIOJURÍDICA DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS EM TRÊS RIOS

Marisa Silva Ferreira Almeida¹
Eduardo Langoni de Oliveira Filho²

profeduardolangonifilho@gmail.com

ÁREA DO CONHECIMENTO: Ciência sociais e aplicadas

PALAVRAS-CHAVE: direito de propriedade; direito fundamental; regularização fundiária.

1 INTRODUÇÃO

A regularização fundiária tem sido um dos principais desafios enfrentados pelos governos municipais, estaduais e federais no Brasil. A ausência de titulação de imóveis afeta famílias que vivem em situação de insegurança habitacional, impossibilitando o pleno acesso a direitos básicos e dificultando investimentos em infraestrutura. Para enfrentar esse problema, a Lei Federal nº 13.465/2017 trouxe inovações significativas ao estabelecer mecanismos mais simplificados e acessíveis para a regularização de imóveis urbanos e rurais. O direito à propriedade está consagrado no artigo 5º, inciso XXII da Constituição Federal de 1988, que assegura a todos os cidadãos o direito de possuir e usufruir de bens, desde que atendidas as funções sociais da propriedade. Além disso, o Código Civil, em seu artigo 1.228, dispõe que o proprietário tem o direito de usar, gozar e dispor da coisa, bem como de reavê-la do poder de quem injustamente a possua ou detenha. Dessa forma, a regularização fundiária é um meio de efetivar esse direito fundamental, garantindo segurança jurídica e inclusão social. Em Três Rios, município localizado no interior do estado do Rio de Janeiro, a regularização fundiária se apresenta como um grande desafio. O crescimento desordenado das cidades leva à formação de diversos conjuntos habitacionais que, em muitos casos, foram implantados sem a devida formalização fundiária (Dias, 2020). Esse cenário tem dificultado a obtenção de documentos legais pelos moradores, impedindo o acesso a financiamentos e serviços públicos essenciais, como saneamento e eletrificação adequada. Além disso, a ausência de titularidade formal enfraquece a segurança jurídica das famílias, que podem ser alvo de remoções ou litígios judiciais (Dias, 2020). O município possui diversos conjuntos habitacionais que foram criados ao longo das últimas décadas, especialmente para atender à demanda por moradia da população de baixa renda. No

¹ Bolsista do PIBIC – UNIVÉRTIX TR. Acadêmica do 7º período do Curso de Direito da Faculdade Vértix Trirriense – UNIVÉRTIX

² Bacharel em Direito pela Faculdade Metodista Granbery (FMG). Especialista em Direito Administrativo pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC – MG). Mestre em Direito Constitucional pela Universidade Federal Fluminense (UFF). Advogado e professor da Faculdade Vértix Trirriense – UNIVÉRTIX.

entanto, muitas dessas unidades ainda não possuem documentação regularizada, dificultando a plena efetivação do direito à moradia digna. Nesse sentido, a Prefeitura de Três Rios, em parceria com o ITERJ, vem avançando nos trâmites de regularização fundiária, com a previsão de entrega de escrituras a centenas de famílias que aguardavam há anos pelo reconhecimento legal de suas propriedades (PREFEITURA DE TRÊS RIOS; ITERJ, 2025). A iniciativa é confirmada também por veículos de comunicação locais, que destacam a importância da ação para a garantia da segurança jurídica e social no município (O DIA, 2025). Nota-se que alguns pontos da cidade possuem um alto índice de moradias em situação irregular. Por isso a importância da Lei 13.465/2017, como uma possível solução para tal questão. Responder questões como a cooperação entre os entes federativos (estado e municípios) estão contribuindo para a efetivação do direito à moradia digna e a segurança jurídica dos moradores com foco no município de Três Rios, será o direcionamento desta pesquisa. Justifica-se a realização deste estudo pela relevância da regularização fundiária para a garantia do direito à moradia digna, promovendo inclusão social e segurança jurídica para os moradores. Além disso, a regularização fomenta o desenvolvimento urbano sustentável, possibilita o acesso a financiamentos e investimentos públicos e privados, e fortalece a cidadania. Dessa forma, compreender os desafios e oportunidades do processo em Três Rios contribui para a formulação de políticas públicas mais eficazes e para o aprimoramento dos mecanismos de titulação imobiliária.

2 METODOLOGIA

Este estudo tem como objetivo compreender os desafios e avanços da regularização fundiária nos conjuntos habitacionais de Três Rios. A estratégia metodológica inclui pesquisa bibliográfica, documental, análise de dados institucionais, coleta de dados públicos referentes aos programas executados no Município de Três Rios e uma análise comparativa com outras cidades. A pesquisa bibliográfica será realizada a partir de livros, artigos científicos e demais publicações acadêmicas que abordam a regularização fundiária, buscando embasamento teórico para a investigação. Já a pesquisa documental abrangerá o estudo de legislações, como a Lei Federal nº 13.465/2017, além de normativas municipais, relatórios institucionais e documentos técnicos relacionados ao tema. Os documentos a serem analisados serão selecionados com base em três critérios principais: (1) Relevância jurídica e institucional – serão priorizados documentos oficiais, como leis, decretos e normativas emitidas pelos governos municipal, estadual e federal. (2) Atualidade – serão escolhidos documentos recentes ou aqueles que tenham impacto direto nas políticas de regularização fundiária em vigor. (3) Aplicabilidade ao contexto local – será dada preferência a relatórios, estudos técnicos e dados específicos sobre Três Rios e municípios de características semelhantes. Além disso, serão analisados dados fornecidos pelo Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro (ITERJ) sobre os programas de regularização fundiária implementados ou em andamento no município, com foco na titulação de propriedades e seus impactos sociais. Para complementar a análise, será realizado um levantamento das políticas públicas municipais, verificando as iniciativas locais voltadas à regularização fundiária e sua relação com a segurança jurídica e o direito à propriedade dos moradores. Por fim, será feita uma análise comparativa com outras cidades que enfrentam desafios semelhantes na regularização fundiária. O critério de seleção dessas cidades incluirá o porte populacional, o histórico de ocupação irregular e a existência de programas

de regularização fundiária em andamento. O objetivo dessa comparação é identificar boas práticas e estratégias que possam ser aplicadas à realidade de Três Rios. Por meio dessa abordagem, espera-se obter um panorama detalhado dos desafios enfrentados pelo município, bem como propor soluções que contribuam para o aprimoramento da regularização fundiária, garantindo inclusão social, segurança jurídica e desenvolvimento urbano sustentável.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Trata-se de uma pesquisa em andamento e os resultados parciais registram até o momento a realização do levantamento bibliográfico.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Trata-se de uma pesquisa em andamento, que já evidencia a relevância da regularização fundiária como meio de efetivar o direito à moradia e à propriedade, especialmente em Três Rios, onde o crescimento urbano desordenado gerou conjuntos habitacionais sem titulação formal. Os resultados parciais apontam a importância da Lei nº 13.465/2017 e da cooperação entre Prefeitura e ITERJ como instrumentos de inclusão social e segurança jurídica, restando às etapas seguintes aprofundar a análise documental e comparativa para indicar práticas eficazes aplicáveis ao contexto local.

REFERÊNCIAS

DIAS, Maria Tereza Fonseca (Rs). **As ocupações urbanas**: e o direito fundamental à moradia adequada na região metropolitana de belo horizonte. Porto Alegre: Fi, 2020. 294 p. ISBN - 978- 65-81512-53-8.

ITERJ. **Regularização fundiária**. 2025. Disponível em: http://www.iterj.rj.gov.br/iterj_site/regularizacao-fundiaria. Acesso em: 25 fev. 2025.

ITERJ. **Três Rios em festa**. 2024. Disponível em: https://www.instagram.com/p/DA3f5ZLJTug/?igsh=MTBxMnphODFwdHZqMQ%3D%3D&img_index=1. Acesso em: 25 fev. 2025.

O DIA. Prefeitura de Três Rios e Iterj avançam em regularização fundiária do município. O Dia, Rio de Janeiro, 05 jul. 2025. Disponível em: <https://odia.ig.com.br/tres-rios/2025/07/7087497-prefeitura-de-tres-rios-e-iterj-avancam-em-regularizacao-fundiaria-do-municipio.html>. Acesso em: 30 ago. 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS RIOS; ITERJ. Prefeitura de Três Rios e ITERJ avançam em regularização fundiária do município. Prefeitura de Três Rios, 04 jul. 2025. Disponível em: <https://tresrios.rj.gov.br/2025/07/04/prefeitura-de-tres-rios-e-iterj-avancam-em-regularizacao-fundiaria-do-municipio/>. Acesso em: 30 ago. 2025.