



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
CAMPUS I
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM
DIREITO**

RAQUEL OLIVEIRA ALBUQUERQUE

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL EM
OLIVEDOS/PB: A EFETIVAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE E DO
DIREITO SOCIAL À MORADIA**

**CAMPINA GRANDE/PB
2025**

RAQUEL OLIVEIRA ALBUQUERQUE

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL EM
OLIVEDOS/PB: A EFETIVAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE E DO DIREITO
SOCIAL À MORADIA**

Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo) apresentado ao Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Área de concentração: Constituição, exclusão social e eficácia dos direitos fundamentais.

Orientadora: Profa. Dra. Andrea Lacerda Gomes de Brito

**CAMPINA GRANDE/PB
2025**

É expressamente proibida a comercialização deste documento, tanto em versão impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que, na reprodução, figure a identificação do autor, título, instituição e ano do trabalho.

A345r Albuquerque, Raquel Oliveira.
Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social em Olivedos/PB [manuscrito] : a efetivação do direito de propriedade e do direito social à moradia / Raquel Oliveira Albuquerque. - 2025.
25 f. : il. color.

Digitado.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências Jurídicas, 2025.

"Orientação : Prof. Dra. Andréa Lacerda Gomes de Brito, Centro de Ciências Jurídicas".

1. Regularização fundiária. 2. Direito à moradia. 3. Direito de propriedade. 4. Reurb-S. I. Título

21. ed. CDD 346.04

RAQUEL OLIVEIRA ALBUQUERQUE

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL EM OLIVEDOS/PB: A EFETIVAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE E DO DIREITO SOCIAL À MORADIA

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado à Coordenação do Curso
de Direito da Universidade Estadual da
Paraíba, como requisito parcial à
obtenção do título de Bacharela em
Direito

Aprovada em: 28/05/2025.

BANCA EXAMINADORA

Documento assinado eletronicamente por:

- **Beatriz Siqueira Coutinho Suassuna** (***.311.464-**), em **02/06/2025 16:09:28** com chave **1b7ad9d83fe511f0b9461a1c3150b54b**.
- **Raissa de Lima e Melo** (***.319.584-**), em **03/06/2025 07:55:37** com chave **48657f64406911f0a93a1a7cc27eb1f9**.
- **Andréa Lacerda Gomes de Brito** (***.331.774-**), em **02/06/2025 16:09:15** com chave **1373a3be3fe511f09dd61a7cc27eb1f9**.

Documento emitido pelo SUAP. Para comprovar sua autenticidade, faça a leitura do QrCode ao lado ou acesse https://suap.uepb.edu.br/comum/autenticar_documento/ e informe os dados a seguir.

Tipo de Documento: Folha de Aprovação do Projeto Final

Data da Emissão: 03/06/2025

Código de Autenticação: c1119d



Aos meus pais, pelo apoio incondicional, e aos professores, cuja dedicação, sabedoria e orientação foram fundamentais para a construção deste conhecimento, dedico.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Primeira casa de Olivedos/PB em ruínas	13
Figura 2 – Segunda casa de Olivedos, antes da reforma, localizada no perímetro urbano, atribuída como antiga moradia de Teodósio de Oliveira Ledo	14
Figura 3 – Segunda casa de Olivedos, após reforma	14

LISTA DE ABREVIATURAS OU SILGAS

CRF	Certidão de Regularização Fundiária
CRFB	Constituição da República Federativa do Brasil
FEHREF	Fundo Estadual de Habitação e Regularização Fundiária de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
REURB	Regularização Fundiária Urbana
REURB-E	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico
REURB-S	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social
SEHIS	Sistema Estadual de Habitação de Interesse Social

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
2 DIREITO À MORADIA E À PROPRIEDADE COMO FUNDAMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	9
3 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL: ASPECTOS GERAIS E A APLICAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE.....	10
4 CONTEXTO URBANO DE MORADIA EM OLIVEDOS/PB	13
4.1 Contextualização histórica da ocupação territorial de Olivedos/PB	13
4.2 Regime enfiteutico no município e o motivo da satisfação popular	15
4.3 Estrutura enfiteutica colapsada e a possibilidade de regularização fundiária	18
5 APLICAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL AO CONTEXTO OLIVEDENSE.....	19
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	21
REFERÊNCIAS	22

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL EM OLIVEDOS/PB: A EFETIVAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE E DO DIREITO SOCIAL À MORADIA

SOCIAL INTEREST URBAN LAND REGULARIZATION IN THE OLIVEDOS/PB: THE REALIZATION OF PROPERTY RIGHTS AND THE SOCIAL RIGHT TO HOUSING

Raquel Oliveira Albuquerque¹
Andrea Lacerda Gomes de Brito²

RESUMO

Este estudo analisa a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), com foco na sua aplicação como instrumento para a efetivação dos direitos de propriedade e de moradia no município de Olivedos/PB. Dessa forma, o objetivo central do artigo é investigar de que forma a regularização fundiária urbana de interesse social pode viabilizar a efetivação do direito de propriedade e do direito social à moradia, promovendo a inclusão social e assegurando a função social da propriedade em Olivedos/PB. Adota-se o tipo de abordagem qualitativo, utilizando como método de abordagem o indutivo para examinar os desafios urbanos relacionados à moradia e à propriedade na cidade, bem como a viabilidade da implementação da Reurb-S. Para tanto, o estudo aborda os aspectos gerais do direito à moradia e à propriedade como fundamentos da regularização fundiária, assim como o panorama geral da Reurb-S, analisa o contexto urbano e socioeconômico do município e, por fim, avalia a possibilidade de sua aplicação no cenário local. Conclui-se que a Reurb-S se configura como um instrumento fundamental para a efetivação dos direitos à propriedade e à moradia digna em Olivedos/PB, representando um mecanismo capaz de promover a inclusão social, a cidadania e o fortalecimento da função social da propriedade.

Palavras-Chave: Olivedos/PB; Direito à moradia; Direito de propriedade; Regularização fundiária.

ABSTRACT

This study analyzes the Urban Land Regularization of Social Interest (Reurb-S), focusing on its application as an instrument for the realization of property and housing rights in the municipality of Olivedos/PB. Thus, the main objective of the article is to investigate how urban land regularization of social interest can enable the realization of property rights and the social right to housing, promoting social inclusion and ensuring the social function of property in Olivedos/PB. A descriptive and explanatory approach is adopted, using observational and hypothetical-deductive methods to examine the urban challenges related to housing and property in the city, as well as the feasibility of implementing Reurb-S. To this end, the study addresses the general

¹ Discente do Curso de Direito da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB), raquel.albuquerque@aluno.uepb.edu.br.

² Docente do Curso de Direito da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB), andrea.hiarles@servidor.uepb.edu.br.

aspects of the right to housing and property as foundations of land regularization, as well as the general panorama of Reurb-S, analyzes the urban and socioeconomic context of the municipality and, finally, evaluates the possibility of its application in the local scenario. It is concluded that Reurb-S is configured as a fundamental instrument for the realization of the rights to property and decent housing in Olivedos/PB, representing a mechanism capable of promoting social inclusion, citizenship and strengthening the social function of property.

Keywords: Olivedos/PB; Right to housing; Property right; Land regularization.

1 INTRODUÇÃO

O direito à moradia e o direito à propriedade são garantias fundamentais para a promoção da dignidade humana, conforme previsto na Constituição Federal de 1988. Enquanto o direito à moradia assegura o acesso a condições mínimas de habitação, o direito à propriedade confere ao titular a possibilidade de usar, gozar e dispor do bem, desde que respeitada sua função social. No entanto, a irregularidade fundiária, muitas vezes decorrente da ocupação informal e da ausência de políticas públicas eficazes, representa um dos principais obstáculos à plena efetivação desses direitos.

A ausência de regularização fundiária impede que as famílias tenham a segurança jurídica de sua posse, limitando o acesso a serviços básicos, como água, luz e saneamento, além de dificultar o acesso ao crédito e à implementação de melhorias nas moradias. Esse cenário evidencia a necessidade urgente de políticas públicas eficientes, voltadas para a regularização fundiária, como forma de assegurar a concretização dos direitos fundamentais e a promoção da justiça social.

É nesse contexto que a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) se apresenta como uma importante alternativa para minimizar a problemática fundiária, ao possibilitar a regularização de núcleos urbanos informais de ocupantes de baixa renda, promovendo a efetivação dos direitos à moradia e à propriedade. Por meio desse instrumento, busca-se garantir segurança jurídica aos ocupantes, fomentar a inclusão social e assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

No Município de Olivedos, há apenas 10 imóveis com escritura pública, reflexo direto da estrutura enfitêutica colapsada que ainda persiste na região e da ausência de políticas públicas urbanísticas eficazes para promover a regularização e a ordenação territorial.

Dessa forma, a presente pesquisa tem como objetivo geral analisar de que forma a regularização fundiária urbana de interesse social pode promover a efetivação do direito de propriedade e do direito social à moradia, contribuindo para a inclusão social e a garantia da função social da propriedade em Olivedos/PB.

Por conseguinte, a escolha do tema como objeto de estudo, se justifica diante da relevância social, jurídica e urbanística da regularização fundiária urbana de interesse social, especialmente em municípios de pequeno porte como Olivedos/PB, em que não houve fiscalização pelo poder público da ordenação do território.

Ademais, é importante destacar que outro fator essencial para a elaboração desta pesquisa decorre das vivências pessoais da autora, cuja família cresceu e criou raízes na cidade objeto de estudo, enfrentando de perto diversas dificuldades resultantes da irregularidade fundiária, como obstáculos no direito sucessório, na obtenção de crédito e em disputas possessórias.

A relevância dos estudos sobre regularização fundiária em municípios do Brasil é multifacetada, tanto científica quanto socialmente. Cientificamente, esses estudos permitem uma análise da relação entre regularização fundiária, direito à moradia e estrutura urbana, identificando padrões e tendências que afetam a eficácia das políticas públicas, além de enriquecer o debate acadêmico.

No que tange à relevância social, por meio da pesquisa será possível compreender as transformações socioespaciais do município, os avanços e limitações das políticas públicas locais e oferecer subsídios para a construção de soluções mais eficientes e inclusivas.

Para fundamentar a investigação desenvolvida neste trabalho, adotou-se o tipo de abordagem qualitativo, com auxílio também do método de abordagem indutivo para análise sistemática dos problemas urbanos relativos à moradia e a propriedade na cidade de Olivedos/PB, visando uma análise crítica do tema. Afinal, “de acordo com o método indutivo, as conclusões não devem ser buscadas aprioristicamente: elas deverão sempre resultar da observação de repetidos fenômenos que confirmem uma resposta para o problema” (Mezzaroba; Monteiro, 2009, p. 63). A presente pesquisa, além disso, caracterizou-se por ser descritiva e explicativa, utilizando-se, por último, das técnicas de pesquisa bibliográfica e documental, com análise de livros de doutrinas nacionais, trabalhos acadêmicos, leis e documentos relevantes.

Diante dessa problemática, o presente artigo foi estruturado em quatro tópicos, o primeiro deles com ênfase na contextualização do direito à moradia e à propriedade como fundamentos da regularização fundiária. O segundo analisa a Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S). O terceiro analisa o contexto urbano de moradia de Olivedos/PB, a partir da particularidade da sua ocupação. Por fim, a quarta e última parte abordará a possibilidade de ser feita uma Reurb-S no cenário Olivedense.

Ao final, espera-se demonstrar que a Reurb-S é uma das principais maneiras de concretização do direito de moradia digna em Olivedos/PB, visto que abrange não apenas a concessão de um título de propriedade, mas a infraestrutura essencial da localidade em questão.

2 DIREITO À MORADIA E À PROPRIEDADE COMO FUNDAMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

O problema da moradia permanece como um dos desafios mais graves das sociedades contemporâneas, sobretudo no Brasil, onde milhões de pessoas ainda vivem em condições habitacionais inadequadas. De acordo com o Censo Demográfico do IBGE de 2022, cerca de 16.390.790 de brasileiros — o equivalente a 8,1% da população — residem em favelas, evidenciando a urgência de políticas públicas voltadas à garantia do direito à moradia digna (IBGE, 2022).

A moradia digna foi considerada expressamente como direito social fundamental em 2000, por meio do art. 6º da Constituição Federal de 1988, através da Emenda Constitucional nº 26 (Brasil, 2000). Todavia, anteriormente sua importância já era implicitamente reconhecida, quando da previsão por exemplo das competências para a promoção de programas de habitação (art. 21, inciso XX); da competência concorrente de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico (art. 23, inciso IX) e até mesmo na previsão do artigo 183, que já considerava a utilização para moradia como requisito para usucapião especial de imóvel urbano (Brasil, 1988).

Nesse sentido, o direito à moradia, como direito fundamental, abrange mais do

que o simples acesso a um espaço físico para viver. Conforme expõe Sarlet, trata-se do direito de dispor de um local adequado e protegido, que proporcione segurança, paz e dignidade, aliado ao acesso a serviços essenciais e à infraestrutura mínima, sempre em consonância com a função social da propriedade (Sarlet, 2012).

O direito de propriedade, por sua vez, está inserido entre os direitos e garantias fundamentais previstos na Constituição Federal de 1988 (art. 5º, XXII), ainda assim, não pode ser exercido sem a plena observância de sua função social (art. 5º, XXIII, da CRFB/88) (Brasil, 1988). Nesse sentido, Maria Helena Diniz (2020) esclarece que a propriedade pode ser compreendida como um direito real que assegura ao titular a possibilidade de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa, sempre em conformidade com as normas legais e respeitando sua função social.

É fundamental destacar, portanto, que o acesso à terra urbana representa um componente indispensável para a efetivação do direito à moradia. Contudo, historicamente no Brasil, a propriedade tem sido frequentemente utilizada como um instrumento de especulação imobiliária. Assim, aquilo que deveria assegurar a dignidade humana e garantir o pleno exercício de direitos transforma-se, muitas vezes, em um mecanismo de exclusão social, especialmente quando dissociado da função social que lhe é inerente.

Nesse sentido, Melo (2010, p. 141) corrobora esse raciocínio ao afirmar que “[...] a propriedade está no centro do debate sobre o acesso à moradia, tendo em vista a inacessibilidade da população de baixa ou nenhuma renda ao mercado formal de terra e a propriedade urbana”.

Nesse contexto, pode-se compreender a regularização fundiária como um mecanismo que se justifica na ordem jurídica para assegurar que a propriedade seja destinada ao cumprimento de sua função social, assim como para dar efetividade ao direito à moradia. Alfonsim (2004, p. 4) dispõe que a regularização fundiária:

É um processo conduzido em parceria pelo poder público e população beneficiária, envolvendo as dimensões jurídica, urbanística e social de uma intervenção que prioritariamente objetiva legalizar a permanência de moradores de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia e acessoriamente promove melhorias no ambiente urbano e na qualidade de vida do assentamento bem como incentiva o pleno exercício da cidadania pela comunidade sujeito do projeto.

Logo, a regularização fundiária urbana representa um instrumento essencial para garantir o direito à moradia digna, promovendo a inclusão social e a redução das desigualdades. Ao articular aspectos jurídicos, urbanísticos e sociais, esse processo assegura a segurança da posse aos moradores, além de viabilizar investimentos públicos em infraestrutura e serviços básicos. Dessa forma, não apenas se legaliza a permanência das famílias nas áreas ocupadas, mas também se promove a valorização do espaço urbano, o fortalecimento dos vínculos comunitários e o pleno exercício da cidadania, contribuindo para a construção de cidades mais justas, inclusivas e sustentáveis.

3 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL: ASPECTOS GERAIS E A APLICAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

A regularização fundiária possui como principal expoente normativo a Lei nº 11.977/90, que também estabelece o Programa “Minha Casa, Minha Vida”, principal programa de acesso à moradia do Brasil. A referida norma foi alterada e revogada

pela Lei nº 13.465/2017, sendo ela, atualmente, o instrumento substancial do instituto de Regularização Fundiária Rural e Urbana, nos termos do seu artigo 9º:

Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes (Brasil, 2017).

Entretanto, o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, já previa a Regularização Fundiária (Reurb) como diretriz geral para a ordenação do desenvolvimento das funções da cidade, conforme art. 2º, caput, XIV:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais: XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais (Brasil, 2001).

Dessa forma, a Reurb trata-se de um conjunto articulado de medidas que buscam garantir direitos, especialmente à população de baixa renda de determinada região, que não se resume apenas à formalização ou à entrega de títulos de propriedade, mas envolve um conjunto de intervenções a serem implementadas no mesmo território. Por essa razão, a Reurb não constitui um conceito simples nem de fácil execução, mas representa um instrumento fundamental para o adequado desenvolvimento urbano.

Quando bem implementada, a Reurb resgata a dignidade e assegura segurança jurídica a uma população que, em seu cotidiano, muitas vezes não tem acesso a esses direitos fundamentais. Consoante salienta Bodnar (2022), “a informalidade das submoradias compromete a dignidade das pessoas; elas não têm como fruir do seu direito à cidade e, portanto, nem são efetivamente cidadãs”.

A Lei nº 13.465/2017 estabeleceu duas modalidades de Reurb em seu artigo 13: Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e a Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) (Brasil, 2017).

A Reurb-S aplica-se a núcleos urbanos informais ocupados majoritariamente por população de baixa renda, que nos termos do artigo 95, § 2º, I e II, da supracitada legislação, é aquela cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior ao valor correspondente a cinco salários mínimos e que não detenha posse ou propriedade de bens ou direitos em montante superior ao limite estabelecido pela Receita Federal do Brasil, para obrigatoriedade de apresentação da Declaração de Ajuste Anual do Imposto de Renda Pessoa Física. O reconhecimento dos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda depende de declaração formalizada por ato do Poder Executivo municipal, nos termos do artigo 13, inciso I, da Lei nº 13.465/2017.

Em contrapartida, a Reurb-E abrange os núcleos urbanos informais nos quais as ocupações tenham beneficiários que não se enquadram nos critérios da Reurb-S.

Desse modo, é necessário a compreensão do que se denomina “núcleo urbano informal”. O art. 11, II, da Lei nº 13.465/2017, conceitua núcleo urbano informal como:

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se: II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo,

a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização (Brasil, 2017).

Conforme previsão do artigo 15, da Lei nº 13.465/2017, para promoção da regularização fundiária existe uma grande variedade de institutos jurídicos, como a legitimação fundiária, a legitimação da posse, a usucapião, a desapropriação por interesse social, entre outros (Brasil, 2017).

De acordo com Kühn e Schiferdecke (2022), seja qual for a modalidade aplicável para a Reurb, deverá obedecer às seguintes fases, que são, de acordo com o art. 28, da legislação em comento: o requerimento dos legitimados, seguido pelo processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes, que deve seguir para a elaboração do projeto de regularização fundiária, depois deve haver o saneamento do processo administrativo com decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade, por fim há a expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo Município e o seu registro e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Sendo assim, independentemente do tipo de irregularidade encontrada, a Lei nº 13.465/2017 poderá ser aplicada. Cunha (2021, p. 44) aponta três tipos comuns de irregularidades no parcelamento do solo nos quais a referida legislação poderá ser aplicada: a inexistência de aprovação Municipal, a existência de aprovação Municipal, mas inexistência de registro imobiliário e a existência de aprovação Municipal, existência de registro imobiliário, mas execução do projeto diverso do que foi aprovado ou registrado.

Ademais, a Reurb pode ser aplicada nos casos em que os imóveis se encontram registrados no cartório de imóveis, com matrícula aberta, porém ainda apresentam pendências, ou seja, irregularidades, como a ausência da averbação da construção ou do registro mencionando o nome do atual ocupante e possuidor do imóvel.

Bodnar (2022, p. 358) afirma que “a regularização fundiária plena é também a regularização registral que titulariza o ocupante”. Desta feita, é relevante apontar os aspectos do direito de propriedade, essencial para a Reurb e, conseqüentemente, para a Reurb-S, instrumento de execução do referido direito constitucional e fundamental.

Nos termos do artigo 5º, XXII, Constituição Federal de 1988, o direito de propriedade é garantia fundamental, sendo necessário que atenda a sua função social. De acordo com o art. 39 do Estatuto da Cidade, a propriedade urbana cumprirá sua função social quando atender às exigências descritas no plano diretor da cidade. Silva (2001, p. 101) indica que:

A propriedade não é mais concebida apenas como o direito de usar, gozar e dispor da coisa, mas como uma relação jurídica subordinada à sua função social, de forma que o interesse coletivo condiciona e limita o exercício dos poderes do proprietário.

Portanto, a função social da propriedade não deve ser entendida como limitadora do exercício do direito de propriedade, mas a razão de existir desse direito. Trata-se conforme Farias e Rosenvald (2017, p. 316), de “princípio básico que incide no próprio conteúdo do direito de propriedade, somando-se às quatro faculdades conhecidas (usar, gozar, dispor, reivindicar)”. A Reurb-S, quando realizada de forma

adequada e em conformidade com os requisitos e procedimentos legais, assegura o cumprimento da função social da propriedade.

Olivedos, município do interior da Paraíba, enfrenta desafios relevantes no âmbito habitacional e social, o que reforça a importância de compreender sua dinâmica urbana e identificar soluções adequadas para promover o desenvolvimento local.

4 CONTEXTO URBANO DE MORADIA EM OLIVEDOS/PB

4.1 Contextualização histórica da ocupação territorial de Olivedos/PB

Olivedos, cidade localizada na mesorregião do agreste paraibano e na microrregião do Curimataú Ocidental, atualmente, segundo dados oficiais, tem 3.580 habitantes, distribuídos em uma área de 314,625 km² (IBGE, 2022).

Assim como a maioria dos municípios do interior da Paraíba, teve sua formação calcada na atividade da pecuária, que se desenvolveu nesses lugares há tempos atrás, e até hoje é característica marcante, uma vez que sua população é majoritariamente rural.

Quanto à sua história, as poucas anotações disponíveis não identificam claramente seus autores. Na biblioteca do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), consta o registro de que:

Município de Olivedos, teve sua história iniciada em 1722, quando foi implantada a Fazenda São Francisco por Antônio Francisco da Costa. Duas casas existiam na propriedade, sendo uma na sede e outra no local conhecido como "Curralinho". No mesmo ano, foi demarcada a Fazenda São Francisco pelo sertanista Teodósio de Oliveira Ledo, que residiu por alguns anos disseminando a colonização do território San-Francisco. O patrimônio para a construção da capela em honra a São Francisco, foi doado por Antônio Francisco da Costa, em 1722 quando foi construído o cemitério local. Em volta do simples templo foram construídas novas residências por pessoas que chegaram ao local atraídos pela fertilidade do solo (IBGE, s.d).

Nesse sentido, a origem do povoado São Francisco, atual Olivedos/PB, é anterior à chegada dos portugueses ao nosso país, visto que a região da qual se localiza o município, era dominada pelos índios Cariris, os quais se dividiam em diversas tribos, entre elas as dos Tapuias e a dos Tabajaras; sua presença de acordo com Borges (2021, p. 15) pode ser aferida por:

Vestígios rupestres e objetos encontrados por arqueólogos, desde machadinhas até sarcófagos em ótimo estado de conservação de uma índia e seu filho em um vaso cerâmico próximo ao rio Paraíba (rio este próximo ao perímetro urbano atualmente).

A solução da presença indígena nesta localidade se deu pela chegada do colonizador Teodósio de Oliveira Ledo. São muitos os relatos históricos que demonstram que este foi responsável pela morte de milhares de índios, como os documentos da época de sua atuação:

Teodósio de Oliveira Ledo escreve em 1698 ao Capitão-Mor da Paraíba Manoel Soares de Albergaria sobre uma luta travada contra os tapuias da ribeira das Piranhas onde relata que: —terminada a luta e alcançada à vitória, achavam-se da parte do inimigo trinta e dois mortos e setenta e duas presas e muita quantidade de feridos que mandei matar por serem incapazes ao rei. (Santos Júnior, 2008, p. 96).

Apesar do colonizador sertanista ser visto, por muitos, como cruel e exterminador de índios, a nomenclatura "Olivedos" é uma homenagem a esta figura; uniu-se para tanto seus sobrenomes "Oliveira" e "Ledo" e acrescentou-se um S.

Nesse sentido, o processo de povoamento de Olivedos, aconteceu entre o fim do século XVII e início do século XVIII, logo após o início do processo de "interiorização do Brasil" sendo este o processo de ocupação do interior do País.

A fazenda São Francisco, formada por Teodósio de Oliveira Ledo, no ano de 1722, passou a ser rota de gado e estrada que ligava o sertão da Paraíba, Rio Grande do Norte e locais do interior do Pernambuco com o brejo e litoral paraibano.

Ainda no ano de 1722, a fazenda São Francisco foi concedida por Teodósio, que detinha a sesmaria da área da qual se encontrava Olivedos, ao senhor Antonio Francisco da Costa.

Antônio Francisco da Costa prontamente doou uma ampla área para a construção da capela dedicada a São Francisco, que, juntamente com a igreja de São João do Cariri, tornou-se um importante polo religioso da Paraíba, sendo uma das igrejas mais antigas do estado. Para Borges (2021, p. 16), foi nesse momento que começou o surgimento do Município de Olivedos/PB:

Juntamente com a igreja e o cemitério construídos concomitantemente iniciou-se a construção das primeiras casas do que viria a ser o município de olivedos, vindo a desenvolver-se pelo fato da ótima fertilidade do solo e pelo fato de ser ponto de parada de homens que levavam gado, tanto para o interior como para o caminho inverso.

A primeira casa está localizada próxima ao parque arqueológico e encontra-se em ruínas, enquanto a segunda foi reformada e atualmente funciona como sala de apoio ao município de Olivedos. Ambas datam de antes da construção da capela, sendo do início do século XVII.

Figura 1 – Primeira casa de Olivedos/PB em ruínas



Fonte: Borges (2021).

Figura 2 – Segunda casa de Olivedos, antes da reforma, localizada no perímetro urbano, atribuída como antiga moradia de Teodósio de Oliveira Ledo.



Fonte: PBtur (2016).

Figura 3 – Segunda casa de Olivedos, após reforma.



Fonte: O Olivedense (2017).

O então povoado de São Francisco foi distrito de Soledade/PB por muitos anos, tornando-se vila em 15 de novembro de 1938. Por meio do Decreto-Lei nº 1.164, em 1943, passou a adotar o nome 'Olivedos'. Sua emancipação política foi oficializada pela Lei nº 2.706, de 28 de dezembro de 1961, durante o governo de Pedro Moreno Gondim, sendo instalado oficialmente como município em 20 de janeiro de 1962, desmembrando-se de Soledade.

O processo de estruturação e urbanização da cidade, no entanto, começou a ocorrer apenas no quinto mandato eletivo do governo do município de Olivedos, durante o mandato do prefeito Genésio Gonçalves de Albuquerque Costa, segundo Borges (2021, p. 20):

O mesmo busca marcar seu mandato por grandes obras urbanas que daria contorno e uma aparência de progresso ao município, é no seu segundo ano de seu mandato mais precisamente ano de 1978 que coloca em execução o seu plano de trazer primeiramente o calçamento, porém, para calçar as ruas era preciso readequar alguns moradores ao processo urbanização, processo este que elevaria Olivedos ao status de cidade planejada, vindo assim às transformações urbanas, que ocorreram após o calçamento das ruas e criação de novos "Bairros" como é o caso do conjunto habitacional, até então periférico localizado na rua princesa Isabel.

4.2 Regime enfiteútico no município e o motivo da satisfação popular

Teodósio de Oliveira Ledo foi o responsável por fundar diversos núcleos humanos e por esse motivo, é atribuída à ele, a fundação de várias cidades do interior paraibano. Para tanto, foi necessário a realização de consórcios, assim ele não parou suas expedições de povoamento e não deixou os locais do qual passou obsoletos, de acordo com Borges (2021, p. 22):

Devido a sua estrutura de povoamento, a região da qual formará a fazenda São Francisco fora cedida na forma de consórcio ao senhor Antonio Francisco da Costa, que doará a região da qual compreende a todo o envolto a igreja, onde é a porção urbana do município de Olivedos "ao santo" como é culturalmente dito, onde se fez presente a receber esta porção de terra o padre Sebastião da Costa, sendo este figura importante de desenvolvimento urbano tornando olivedos referência religiosa por anos e contribuindo cabalmente para que Olivedos se tornasse o que é hoje.

Assim, foi realizada uma doação pelo concessionário Antônio Francisco da Costa à Igreja Católica, representada pelo padre Sebastião da Costa. A área doada, dedicada ao "santo", correspondia ao que, atualmente, é a totalidade da zona urbana do município de Olivedos, além de incluir uma pequena parte da zona rural.

Atualmente, só pertencem à igreja quatro imóveis, sendo eles a casa paroquial e igreja na rua Antônio Francisco da Costa, uma casa na Rua largo Teodósio de Oliveira Ledo, e um complexo religioso na rua Miguel Gonçalves da Costa.

Em 2021, o Município de Olivedos tinha 876 imóveis, sendo que destes apresentavam escritura pública apenas aproximadamente 10 imóveis, segundo Borges (2021). Logo, aproximadamente 99% dos imóveis não seriam escriturados pelo instrumento de escritura pública.

Nesse sentido, há uma estrutura enfiteuticista no município, na qual a Igreja Católica atua como senhorio direto e os moradores ocupam a posição de enfiteutas. Sobre o tema, Fonseca (2011) ressalta que o instituto da enfiteuse foi utilizado pelos colonizadores como um instrumento para estimular o povoamento e a utilização das terras no território brasileiro:

Grande número de cidades no Brasil se levanta sobre Patrimônios "de Santos", áreas de terra destacadas das fazendas por doações antigas feitas à Igreja, a principal detentora de domínios diretos e concedente de domínios úteis. (...) Em torno da ermida ou da capela barroca rural nasceu grande parte das cidades brasileiras (...) O sítio urbano é liberado da Fazenda mediante doação ao "Patrimônio do Santo", isso cai no conhecimento de todos e começa a ocupação gradativa de parcelas desses Patrimônios, formando a grande Praça em torno da Matriz ou da ermida. Aí está o embrião de muitos centros urbanos, principalmente nas áreas de colonização mais antigas no Brasil e outros países que adotaram um direito proveniente das mesmas bases romano-germânicas. A doação original que constituía o fundo enfiteuticista liberava do domínio do Senhor privado, do fazendeiro, a área em torno das ermidas e capelas, abria a possibilidade de instalação de relações protourbanas, relativamente livres do fazendeiro e sob a direção do Cura ou Pároco. Em certo sentido, tem-se aí o embrião de uma cidadania urbana com o exercício do poder local numa ambiência mais aberta, não estritamente vinculada às lealdades clientelísticas das relações com o fazendeiro ou coronel, sob o contraponto do poder da Igreja paroquial.

A enfiteuse é um direito real sobre coisa alheia, pelo qual o proprietário, senhorio direto, concede à terceiro, enfiteuta, o domínio útil do imóvel, mediante o pagamento de uma prestação periódica, denominada foro, e eventualmente de um

laudêmio em caso de alienação. Nos termos do artigo 678, do Código Civil Brasileiro de 1916, a enfiteuse surge:

Art. 678. Dá-se a enfiteuse, aforamento, ou emprazamento, quando por ato entre vivos, ou de última vontade, o proprietário atribui a outrem o domínio útil da imóvel, pagando a pessoa, que o adquire, e assim se constitui enfiteuta, ao senhorio direto uma pensão, ou foro, anual, certo e invariável. (Brasil, 1916)

O instituto da Enfiteuse foi extinto pelo Código Civil de 2002, uma vez que há a vedação da constituição de novas enfiteuses, de forma que as pré-existentes continuaram normatizadas pelas disposições do antigo Código Civil de 1916 enquanto existirem, proibindo assim a continuidade da cobrança de laudêmos ou prestações análogas:

Art. 2.038. Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei n.º 3.071, de 1.º de janeiro de 1916, e leis posteriores. § 1.º Nos aforamentos a que se refere este artigo é defeso: I - cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado, sobre o valor das construções ou plantações (Brasil, 2002);

A venda da maioria dos terrenos em Olivedos/PB foi feita através do instrumento de escritura particular da igreja para o novo proprietário, consoante Borges (2021, p. 24):

A venda ao tempo era facilitada pela legislação vigente onde permitia o registro da escritura particular, sendo permitida a venda pelo bispo por meio de uma procuração pública para o pároco da igreja local, sendo este superior hierárquico e dotado de poderes dentro da mesma para isto. O contexto econômico do município permitia tal escrituração pelo fato de os imóveis não excederem o valor normatizado pelo código civil.

A transmissão por escritura particular foi possível porque conforme apregoa o artigo 108, do Código Civil de 2002:

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (Brasil, 2002).

Os poucos munícipes que procuraram a Igreja para formalizar a escritura pública de seus bens tiveram esse processo viabilizado com base no Código Civil anterior, especificamente amparados pelo artigo 693 do Código Civil de 1916, que dispõe:

Art. 693. Todos os aforamentos, inclusive os constituídos anteriormente a este Código, salvo acordo entre as partes, são resgatáveis 10 (dez) anos depois de constituídos, mediante pagamento de um laudêmio, que será de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor atual da propriedade plena, e de 10 (dez) pensões anuais pelo foreiro, que não poderá no seu contrato renunciar ao direito de resgate, nem contrariar as disposições imperativas deste Capítulo (Brasil, 1916).

O fato do município de Olivedos só ter aproximadamente 10 imóveis urbanos com registro público se deve a alguns fatores. O primeiro é a alta burocracia e a despesa. Além disso, o fato da igreja não cobrar a pensão característica da enfiteuse, e esta apresentar-se de forma colapsada, fez com que os munícipes não buscassem a sua escrituração pública. Segundo Borges (2021, p. 26):

Após quase dois séculos depois e com pouquíssima terra sob o domínio da igreja, fez-se a sua venda pelos meios supracitados, e mais uma vez nenhuma estrutura de cobrança de laudêmio fora feito, assim fazendo com que a estrutura enfiteuticada do município de Olivedos só se apresentará normativamente na regulamentação de seus terrenos, mas, nunca através da cobrança de foro ou na emissão de laudêmios, onde na secretaria da paróquia só se encontra o documento de doação do antigo proprietário Antonio Francisco da Costa para a igreja, e nenhum registro de terrenos ou emissão de laudêmios com recebimento de foros, apenas os resgates feitos por alguns proprietários após o ano de 2002.

Dessa forma, fica evidente que, embora a estrutura enfiteuticada tenha sido necessária ao povoamento Olivedos, ela nunca se consolidou como uma prática efetiva no município. A ausência histórica da cobrança de foro e laudêmio, bem como a inexistência de registros sistematizados na secretaria paroquial, reforçam a ideia de que tais mecanismos jurídicos não se incorporaram à dinâmica fundiária local. Assim, a propriedade e a ocupação da terra seguiram caminhos próprios, desvinculados das obrigações típicas do regime enfiteuticada, restando apenas os resgates pontuais realizados por alguns proprietários após 2002 como registros formais desse instituto na cidade.

4.3 Estrutura enfiteuticada colapsada e a possibilidade de regularização fundiária

Conforme demonstrado, o contexto urbano de Olivedos é caracterizado por uma enfiteuse colapsada em que a Igreja Católica é o senhorio, todavia, não há organização quanto à identificação da área enfiteuticada, nem controle sobre a cobrança de foro ou laudêmio. Pomaroli (2022, p. 7), ao analisar a possibilidade de intercessão entre a regularização fundiária, o instituto da enfiteuse e o registro imobiliário brasileiro, destaca que:

Embora seja possível vislumbrar a importância do instituto da enfiteuse para a regularização fundiária e desenvolvimento das cidades durante os períodos colonial e imperial brasileiros, a partir do desenvolvimento urbano e do crescimento desordenado dos grandes centros, tornou-se por vezes inviável identificar a área enfiteuticada em muitas propriedades e, por conseguinte, absurda a cobrança de foro ou laudêmio.

Afinal, quase a totalidade da área enfiteuticada em Olivedos/PB é ocupada por moradias irregulares. Pomaroli (2022, p. 8) defende que as construções irregulares em áreas de enfiteuse podem contribuir para descaracterizar a constituição enfiteuticada ou subenfiteuticada, indicando ainda que:

Ora, a partir do momento em que tais construções irregulares se estabelecem ao longo do tempo, sem a cobrança e o pagamento das prestações pecuniárias atinentes ao instituto e sem qualquer questionamento do senhorio ou do enfiteuta, é possível – em um primeiro momento e em caso de propriedade privada – se pensar na possibilidade de usucapião.

Seria necessário realizar um estudo detalhado sobre o histórico fundiário da área enfitêutica, conduzido por um tabelião ou por entidade de apoio no processo de regularização fundiária, a fim de verificar se a constituição enfitêutica ainda mantém sua validade. Contudo, como já mencionado, a secretaria paroquial não dispõe de documentação suficiente para viabilizar essa análise.

Portanto, defende-se o mesmo entendimento de Pomaroli (2022, p. 10), no sentido de que:

A figura jurídica da enfiteuse não impede nem pode impedir a regularização fundiária de construções irregulares quando tanto o senhorio quanto o enfiteuta são omissos em relação à gestão ou ao cumprimento da função social da propriedade.

Passemos, então, a analisar de que forma seria possível implementar um processo de Regularização Fundiária de Interesse Social no município de Olivedos/PB. Para isso, é fundamental considerar não apenas os aspectos legais e técnicos envolvidos, mas também as especificidades socioeconômicas da população local e as características do espaço urbano. Essa análise permitirá identificar os instrumentos mais adequados, as possíveis estratégias de intervenção e os benefícios que tal regularização pode trazer, sobretudo no que diz respeito à promoção do direito à moradia digna, à melhoria da infraestrutura e ao fortalecimento da cidadania.

5 APLICAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL AO CONTEXTO OLIVEDENSE

A Lei Estadual da Paraíba nº 8.320 é responsável por instituir o Sistema Estadual de Habitação de Interesse Social (SEHIS) e o Conselho Estadual de Habitação de Interesse Social, além de criar o Fundo Estadual de Habitação e Regularização Fundiária de Interesse Social (FEHREF) (Paraíba, 2007).

Nos termos do seu artigo 2º, XII e XIII, a atuação do SEHIS deve atender aos princípios da “cooperação entre os agentes públicos e privados no processo de urbanização, produção de habitação e de regularização fundiária, em atendimento ao interesse social” e do “incentivo às ações de regularização fundiária urbana, individuais ou coletivas que tenham como fim áreas habitadas por população de baixa renda”. Dessa forma, deve haver nos Municípios do Estado da Paraíba o incentivo à Reurb-S.

A execução da política de desenvolvimento urbano, conforme artigos 182 e 183, da Constituição Federal de 1988, é de competência municipal, devendo ser feita, nos moldes do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001. No município de Olivedos/PB, não há legislação específica sobre o tema da regularização fundiária, todavia, segundo o art. 28, parágrafo único, da Lei nº 13.465:

Art. 28 A Reurb obedecerá às seguintes fases: Parágrafo único. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

Conforme indicado no primeiro tópico, para que seja possível realizar uma Reurb-S em Olivedos/PB, deve ser atendido o critério dos núcleos urbanos informais serem ocupados majoritariamente por população de baixa renda, conforme previsto no art. 13, inciso I, da Lei nº 13.465/2017. A qualificação da ocupação como de interesse social exige a declaração formal do Poder Executivo municipal, que ateste

que os ocupantes possuem renda familiar mensal igual ou inferior a cinco salários mínimos e que não detenham posse ou propriedade de outro imóvel urbano ou rural. Do ponto de vista de Tartuce (2018, p. 07):

A classificação dos imóveis selecionadas para regulamentação fundiária urbana é de ordem puramente econômica, com a finalidade de identificar os responsáveis pela execução de obras de infraestrutura necessárias e também referente à concessão do direito a gratuidade de todo o processo de regularização do núcleo urbano.

Para aferição do atendimento ao quesito da população de baixa renda, é possível utilizar os dados do IBGE. Segundo o censo de 2022, o percentual da população ocupada em Olivedos é de 9,30%, sendo que o percentual da população com rendimento nominal mensal per capita de até $\frac{1}{2}$ salário mínimo em 2010 era de 54,6%.

Além disso, no censo demográfico de 2010, o IBGE constatou que em Olivedos/PB havia 3.627 habitantes, enquanto que no censo de 2022 esse número caiu para 3.580 habitantes, o que demonstra que não houve perspectiva de crescimento urbano e por esse motivo muitos preferiram migrar para cidades vizinhas, como Campina Grande/PB e Soledade/PB, em busca de melhores condições de vida.

Outros dados do censo demográfico do IBGE de 2010 da cidade de Olivedos/PB podem indicar a realidade econômica e de moradia dos seus habitantes. Por exemplo, o valor do rendimento nominal médio mensal dos domicílios em situação domiciliar urbana era de R\$870,00. Os resultados sobre o tipo de material das paredes externas dos domicílios indicam que havia 1.032 de alvenaria, 4 de madeira aparelhada, 8 de taipa revestida e 17 de taipa não revestida. Ademais, havia 336 domicílios em que não contava com existência de água canalizada e forma de abastecimento de água (IBGE, 2010).

A Administração Pública Municipal, por meio da Secretaria de Assistência Social, informou que, no primeiro semestre de 2025, 650 famílias são beneficiárias do programa Bolsa Família, enquanto 1.148 estão inscritas no Cadastro Único.

Dessa forma, percebe-se que o critério, para realização de uma Reurb-S, dos núcleos urbanos informais serem ocupados majoritariamente por população de baixa renda, será atendido quase na totalidade do Município. Passemos então a analisar por quais instrumentos ela poderia ser efetuada.

A Reurb-S em Olivedos pode ser feita pela legitimação fundiária, que nos termos do artigo 11, VII, da Lei nº 13.465, é um “mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb” (Brasil, 2017). Ela é conferida por ato do Poder Público, aplicável a imóveis públicos ou privados, sendo ao final expedido a Certidão de Regularização Fundiária.

O artigo 9º da mesma legislação, limitou o uso da legitimação fundiária como instrumento de promoção da Regularização Fundiária Urbana como sendo aplicável aos núcleos urbanos informais comprovadamente existentes apenas até 22 de dezembro de 2016. Fato é que quase a totalidade das ocupações irregulares do Município de Olivedos/PB são anteriores à esta data, pois conforme demonstrado, não houve crescimento populacional e urbano de 2010 para o ano 2022, segundo dados do IBGE.

Nos casos de ocupações irregulares ocorridas após dezembro de 2022, poderia ser feita a regularização por meio de Usucapião, principalmente a especial urbana, na forma do artigo 183 da Constituição Federal de 1988. Desse modo, seriam auferidos os requisitos do possuidor ter a posse mansa e pacífica de um imóvel urbano de até

250 metros quadrados por cinco anos ininterruptos e sem oposição, utilizando-o para moradia própria ou de sua família, e não sendo proprietário de outro imóvel urbano ou rural (Brasil, 1988).

A legislação estabelece, no artigo 14, como legitimados para a promoção da Reurb, inclusive a de interesse social: a administração pública por suas entidades diretas ou indiretas; os beneficiários de forma individual ou coletiva, podendo ser representados; os proprietários do imóvel, loteadores ou incorporadores; a Defensoria Pública; ou o Ministério Público (Brasil, 2017).

O processo de uma REURB-S em Olivedos/PB deve seguir a ordem de procedimentos definidos na legislação (art. 28, Lei nº 13.465/2017): iniciando-se com o requerimento dos legitimados, seguido por processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes. Posteriormente, deve haver a elaboração do projeto de regularização fundiária e saneamento do processo administrativo. Estando em conformidade com as exigências legais, deve haver decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade e a expedição da Certidão de Regularização Fundiária pelo Município, que deve ser registrada, juntamente com o projeto de regularização fundiária, perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

Deve-se atentar, principalmente, as exigências legais para o projeto de regularização fundiária (artigos 35 e 36, Lei nº 13.465/2017), que deve levar em consideração as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso (Brasil, 2017).

Conforme a previsão legal do art. 36, VIII, § 1º, da lei em comento, o projeto de regularização fundiária deve indicar as obras de infraestrutura essencial, quando necessárias, que são o sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual, o sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual, a rede de energia elétrica domiciliar, soluções de drenagem, quando necessário e outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais (Brasil, 2017).

Ademais, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, na forma do artigo 33, § 1º, I (Brasil, 2017).

Dessa forma, a realização da REURB-S na cidade Olivedos dependerá do cumprimento de etapas ordenadas e integradas, previstas na Lei nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018, as quais garantem a segurança jurídica, a função social da propriedade e a melhoria das condições de vida da população beneficiária, contribuindo para um desenvolvimento urbano mais justo e sustentável.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho abordou a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), instituída pela Lei nº 13.465/2017, com foco na análise da viabilidade jurídica de sua aplicação no contexto urbano do município de Olivedos/PB.

Conforme demonstrado, o instituto visa não apenas a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano, mas também a titulação dos ocupantes, sendo, portanto, um instrumento que ultrapassa a mera distribuição de títulos de propriedade, exigindo uma atuação integrada dos entes públicos para garantir o acesso à infraestrutura e aos serviços urbanos essenciais.

Nesse contexto, verificou-se que a efetiva implementação da Reurb-S em Olivedos/PB tem o potencial de assegurar o exercício dos direitos constitucionais à propriedade e à moradia digna, além de promover o cumprimento da função social da propriedade, como preceituado pela Constituição Federal de 1988.

Para tanto, foi realizada uma análise abrangente da Reurb-S, considerando os aspectos normativos nacionais sobre o tema, os fundamentos conceituais, suas modalidades e os mecanismos por meio dos quais possibilita a aquisição do direito de propriedade pelos ocupantes de núcleos informais urbanos.

Ademais, observou-se que o processo histórico de urbanização de Olivedos/PB, caracterizado pela estrutura enfiteuticada colapsada e pelo modo de transferência desregulado, contribuiu para a formação de um cenário de insegurança jurídica, no qual grande parte dos imóveis carece de respaldo formal por meio do registro público ou da escritura definitiva.

Por fim, a pesquisa evidenciou que a Reurb-S se configura como um instrumento essencial e um dos caminhos mais eficazes para a efetivação dos direitos fundamentais à moradia digna e à propriedade no município de Olivedos/PB. Tal constatação se justifica, sobretudo, diante do perfil socioeconômico da população local, majoritariamente de baixa renda, conforme apontam dados oficiais do IBGE e informações da administração pública municipal, demonstrando que a Reurb-S representa um mecanismo capaz de promover a inclusão social, o fortalecimento da cidadania e a concretização da função social da propriedade no contexto urbano olivedense.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes. **Direito à moradia: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras**. Rio de Janeiro: IPPUR/FASE – Observatório de Políticas Urbanas, 1997.

BODNAR, Zenildo. **O registro da propriedade no Maranhão: Teoria e Prática**. São Luís: UICLAP, 2022.

BORGES, João Paulo. **Insegurança jurídica do não registro por escritura pública das residências em Olivedos-PB**. 2021, 61f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Universidade Federal de Campina Grande, Sousa, 2021.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Planalto, 2024**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 29 abr. 2025.

_____. **Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018**. Regulamenta dispositivos da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que trata da regularização fundiária rural e urbana. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm. Acesso em: 08 mai. 2025.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 26, de 2000**. Altera a redação do art. 6º da Constituição Federal. Disponível em:

<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/emecon/2000/emendaconstitucional-26-14-fevereiro-2000-374043-publicacaooriginal-1-pl.html>. Acesso em: 08 mai. 2025.

_____. **Lei 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto da Cidade. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 29 abr. 2025.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Planalto, 2024. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 29 abr. 2025.

_____. **Lei nº 11.977/90, de 07 de junho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 29 abr. 2025.

_____. **Lei 13.465, de 11 de julho de 2017**. Regularização fundiária rural e urbana. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em 28 abr. 2025.

CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Manual de regularização fundiária-REURB**. 2. ed. São Paulo: JusPodivm, 2021.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direitos das coisas**. 34. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais**. 13. ed. Salvador: JusPodivm, 2017.

FONSECA, Paulo Henriques da. **A enfiteuse e função social do solo urbano: a regularização local e popular**. In: Anais do XX Congresso Nacional do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós Graduação em Direito (pp. 1717-1741). Manaus: CONPEDI, 2011.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Biblioteca IBGE. Catálogo. **Olivedos**. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/biblioteca-catalogo.html?id=3947&view=detalhes>. Acesso em: 5 mai. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Cidade: Olivedos – PB**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pb/olivedos/panorama>. Acesso em: 5 mai. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo demográfico 2010 – Características da população e dos domicílios**: resultados do universo. Rio de Janeiro: IBGE, 2011.

KÜHL, Franciele Leticia; SCHIFERDECKE, Ivania Caroline. Análise jurídica a respeito da possibilidade de aplicação da regularização urbana de interesse social (REURB-S) em áreas públicas: Estudo de Caso na Rua Amândio Silva no município

de Candelária/RB. **Revista de Direito Faculdade Dom Alberto**, v. 13, n. 01, p. 42-66, 2022.

MELO, Lígia. **Direito à moradia no Brasil: Política urbana e acesso por meio da regularização fundiária**. Belo Horizonte: Fórum, 2010. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/8918/1/Ligia%20Maria%20Silva%20Melo%20de%20Casimiro.pdf>. Acesso em: 20 mai. 2025.

MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de metodologia da pesquisa no direito**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

O OLIVEDENSE. Olivedos, 21 jan. 2017. Facebook: **O Olivedense**. Disponível em: <https://web.facebook.com/photo/?fbid=380474352306299&set=ecnf.100064840085355>. Acesso em: 20 mai. 2025.

PARAÍBA. **Lei 8.320, de 03 de setembro de 2007**. Institui o Sistema Estadual de Habitação de Interesse Social - SEIDS da Paraíba. Disponível em: <https://www.al.pb.leg.br/leis-estaduais>. Acesso em: 06 mai. 2025.

PBTUR. **Olivedos (2016)**. Disponível em: <https://pbtur.com.br/cidade/olivedos>. Acesso em: 20 mai. 2025.

POMAROLI, Maria Isabel. Moradias irregulares em áreas de enfiteuse: um estudo acerca da possibilidade de regularização fundiária e registral. **Revista de Direito Notarial**, São Paulo, v. 4, n.1, 2022.

SANTOS JÚNIOR, Valdeci dos. **Os índios tapuias no Rio Grande do Norte – antepassados esquecidos**. Mossoró: Universidade Estadual do Rio Grande do Norte, 2008.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais**. 12. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2012.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2001.

TARTUCE, Flávio. A Lei da Regularização Fundiária (Lei 13.465/2017): Análise Inicial de suas Principais Repercussões para o Direito de Propriedade. **Revista de Ciências Políticas Pensar**, v. 23, n. 3, 2018.

AGRADECIMENTOS

Sou neta de Raimundo Imperiano, Hilda Leopoldina, Damião Joaquim e Alice dos Santos, pessoas simples e trabalhadoras que criaram, cada um, dez filhos na zona rural de Olivedos/PB, sempre com muito amor, dedicação e cuidado. Embora muitos de seus filhos não tenham tido a oportunidade de concluir os estudos, eles os deixaram um legado de generosidade, humildade e força, tornando-se verdadeiros exemplos de vida e inspiração para todos nós.

Meu pai, Reginaldo de Albuquerque Costa, com sua imensa bondade, me presenteou com a oportunidade de estudar em boas escolas, fruto de muito esforço e trabalho — não tenho palavras para expressar minha gratidão por tudo que fez por mim. Minha mãe foi e sempre será uma fonte constante de cuidado e amor, incentivando-me diariamente na realização dos meus sonhos.

A conclusão do curso de Direito representa não apenas o encerramento de uma etapa acadêmica, mas também a realização de um sonho, possível graças ao apoio e à parceria de muitas pessoas especiais.

Agradeço, primeiramente, a Deus, por tudo o que me concede, pela saúde de cada dia e pela determinação que me impulsiona na busca pelos meus sonhos e objetivos — quão bondoso Ele tem sido comigo. Aos meus pais, pelo amor incondicional, paciência e incentivo constantes, especialmente nos momentos mais desafiadores.

Aos meus professores e à minha orientadora, pelo acompanhamento dedicado, pelos ensinamentos generosamente compartilhados e pelas valiosas contribuições ao aprimoramento deste trabalho. Sem o apoio e a orientação de vocês, essa jornada teria sido ainda mais difícil.

Aos colegas e amigos que fizeram parte dessa trajetória, agradeço pelos momentos de apoio, pelas trocas de experiências e pela amizade construída ao longo do curso.

Ao meu namorado, Patrício Filho, pelo companheirismo, paciência e amor. Sua presença foi essencial em todos os momentos, oferecendo apoio nos dias difíceis, celebrando comigo cada conquista e acreditando no meu potencial mesmo quando eu mesma duvidava. Sou imensamente grata por tê-lo ao meu lado.

Por fim, agradeço a todos que, direta ou indiretamente, contribuíram para a realização deste trabalho. A cada um de vocês, o meu sincero e profundo agradecimento.