

## A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE URBANAS: LIMITES NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SOCIAL INTEREST LAND REGULARIZATION IN URBAN PERMANENT PRESERVATION AREAS: LIMITS IN THE JURISPRUDENCE OF THE SUPERIOR COURT OF JUSTICE

LA REGULARIZACIÓN FUNDIARIA DE INTERÉS SOCIAL EN ÁREAS URBANAS DE PRESERVACIÓN PERMANENTE: LÍMITES EN LA JURISPRUDENCIA DEL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

Rafael Cândido da Silva<sup>1</sup>, Amanda Ramos da Costa<sup>2</sup>

DOI: 10.54899/dcs.v22i85.4029

Recibido: 07/11/2025 | Aceptado: 05/12/2025 | Publicación en línea: 12/12/2025.

### RESUMO

A regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente urbanas se apresenta como um dos maiores desafios da política urbana brasileira, ao buscar equilibrar a efetivação do direito à moradia com a necessidade de preservação ambiental. Esta pesquisa analisa os limites e possibilidades da aplicação da Lei nº 13.465/2017 (Reurb-S) à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), buscando compreender como a Corte tem conciliado a efetividade da função social da propriedade com a tutela do meio ambiente urbano. Adotando uma abordagem qualitativa, descritiva e exploratória, a investigação combina análise bibliográfica e documental de legislações, doutrinas e julgados do STJ proferidos entre 2017 e 2025. Os resultados evidenciam que o Tribunal tem consolidado uma hermenêutica integradora, segundo a qual a regularização fundiária em áreas ambientalmente sensíveis deve ocorrer apenas em situações excepcionais, condicionada à consolidação das ocupações e à adoção de medidas compensatórias e mitigadoras. A jurisprudência analisada reafirma que a Reurb-S não se confunde com anistia ambiental, mas constitui instrumento de reordenação territorial e inclusão social, compatível com os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da função social da propriedade e da sustentabilidade. Conclui-se que a interpretação adotada pelo STJ representa um avanço na consolidação de um modelo jurídico de justiça socioambiental, capaz de equilibrar desenvolvimento urbano, proteção ecológica e efetivação dos direitos fundamentais.

**Palavras-chave:** Regularização Fundiária. Função Social da Propriedade. Sustentabilidade Urbana. Jurisprudência do STJ. Direito à Moradia.

<sup>1</sup>Doutor em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), Universidade Federal do Amazonas, Manaus, Amazonas, Brasil. E-mail: rafaelcandido@ufam.edu.br

Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-9854-1416>

<sup>2</sup> Graduanda em Direito pela Universidade Federal do Amazonas (UFAM), Manaus, Amazonas, Brasil.

E-mail: amanda.costa@ufam.edu.br Orcid: <https://orcid.org/0009-0002-8952-059X>

## ABSTRACT

The social interest land regularization in urban permanent preservation areas stands as one of the greatest challenges of Brazilian urban policy, as it seeks to balance the realization of the right to adequate housing with the need for environmental preservation. This study analyzes the limits and possibilities of applying Law No. 13,465/2017 (Reurb-S) in light of the jurisprudence of the Superior Court of Justice (STJ), seeking to understand how the Court has reconciled the effectiveness of the social function of property with the safeguard of the urban environment. Adopting a qualitative, descriptive, and exploratory approach, the research combines bibliographic and documentary analysis of legislation, legal doctrine, and STJ rulings issued between 2017 and 2025. The results show that the Court has consolidated an integrative hermeneutic perspective, according to which land regularization in environmentally sensitive areas should only occur in exceptional cases, conditioned on the consolidation of occupations and the adoption of compensatory and mitigating measures. The jurisprudence analyzed reaffirms that Reurb-S does not constitute environmental amnesty but rather a legal instrument for territorial reorganization and social inclusion, in line with the constitutional principles of human dignity, the social function of property, and sustainability. It is concluded that the interpretation adopted by the STJ represents progress toward consolidating a legal model of socio-environmental justice capable of harmonizing urban development, ecological protection, and the realization of fundamental rights.

**Keywords:** Land Regularization. Social Function of Property. Urban Sustainability. STJ Jurisprudence. Right to Housing.

## RESUMEN

La regularización fundiaria de interés social en áreas de preservación permanente urbanas se presenta como uno de los mayores desafíos de la política urbana brasileña, al buscar equilibrar la efectividad del derecho a la vivienda digna con la necesidad de preservación ambiental. Esta investigación analiza los límites y posibilidades de la aplicación de la Ley nº 13.465/2017 (Reurb-S) a la luz de la jurisprudencia del Superior Tribunal de Justicia (STJ), buscando comprender cómo la Corte ha conciliado la efectividad de la función social de la propiedad con la tutela del entorno urbano. Adoptando un enfoque cualitativo, descriptivo y exploratorio, la investigación combina el análisis bibliográfico y documental de legislaciones, doctrinas y fallos del STJ emitidos entre 2017 y 2025. Los resultados evidencian que el Tribunal ha consolidado una interpretación integradora, según la cual la regularización fundiaria en áreas ambientalmente sensibles debe realizarse únicamente en situaciones excepcionales, condicionada a la consolidación de las ocupaciones y a la adopción de medidas compensatorias y de mitigación. La jurisprudencia analizada reafirma que la Reurb-S no constituye una amnistía ambiental, sino un instrumento jurídico de reorganización territorial e inclusión social, coherente con los principios constitucionales de la dignidad humana, la función social de la propiedad y la sostenibilidad. Se concluye que la interpretación adoptada por el STJ representa un avance en la consolidación de un modelo jurídico de justicia socioambiental, capaz de equilibrar el desarrollo urbano, la protección ecológica y la efectivización de los derechos fundamentales.

**Palabras clave:** Regularización Fundiaria. Función social de la Propiedad. Sostenibilidad Urbana. Jurisprudencia del STJ. Derecho a la Vivienda.



## INTRODUÇÃO

A expansão urbana desordenada e a desigualdade no acesso à terra compõem um dos maiores desafios das cidades brasileiras. O crescimento populacional, associado à ausência de políticas habitacionais eficazes, levou à ocupação de áreas ambientalmente sensíveis, como margens de rios, igarapés e encostas, resultando em um cenário de conflito entre o direito à moradia e a proteção ambiental. Esse paradoxo revela a tensão entre a função social da propriedade e a preservação, princípios constitucionais que frequentemente se chocam na realidade urbana.

Nesse contexto, a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), instituída pela Lei nº 13.465/2017, surgiu como instrumento jurídico voltado à inclusão social e à segurança da posse, especialmente por meio da Reurb-S, destinada à população de baixa renda. Seu objetivo é integrar os núcleos urbanos informais ao ordenamento jurídico, assegurando o direito à moradia e a melhoria das condições de vida, sem afastar a necessidade de medidas compensatórias e de recuperação ambiental. A norma busca, portanto, harmonizar a efetividade dos direitos fundamentais à moradia e ao meio ambiente equilibrado, pilares da Constituição Federal de 1988.

Apesar desse avanço normativo, a aplicação da Reurb-S em áreas de preservação permanente (APPs) ainda gera intensos debates jurídicos. A principal controvérsia está em definir os limites dessa regularização diante da tutela ambiental. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem desempenhado papel decisivo nesse cenário, ao interpretar a compatibilidade entre o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) e a Lei nº 13.465/2017, estabelecendo parâmetros jurídicos para a atuação administrativa e jurisdicional sobre o tema.

Diante disso, este estudo busca responder à seguinte questão: quais limites jurídicos o STJ tem estabelecido para a aplicação da Reurb-S em áreas de preservação permanente urbanas, e de que modo essas decisões influenciam a efetivação do direito à moradia e da prevenção ambiental no Brasil?

A pesquisa se justifica pela relevância jurídica e social do tema, especialmente diante da necessidade de compatibilizar inclusão habitacional e sustentabilidade urbana. Em um país marcado por desigualdades fundiárias e pela omissão histórica do Estado na efetivação do direito

à moradia, o papel do Poder Judiciário assume caráter estruturante, funcionando como mediador entre o desenvolvimento urbano e a proteção ambiental.

Metodologicamente, trata-se de uma pesquisa qualitativa, descritiva e exploratória, baseada na análise de doutrinas, legislações e precedentes do STJ entre 2017 e 2025. Além desta introdução, o trabalho apresenta o referencial teórico, que aborda a função social da propriedade, o direito à moradia e a sustentabilidade urbana; a metodologia; a seção de resultados e discussões, que analisa a jurisprudência do STJ; e, por fim, as considerações finais, nas quais são apresentadas as conclusões e sugestões de aprofundamento do tema.

## **REFERENCIAL TEÓRICO**

### **A Função Social da Propriedade e da Posse no Direito**

A compreensão do direito de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro passou por uma profunda transformação ao longo do tempo. De um conceito clássico, centrado na ideia de domínio absoluto e individual, evoluiu-se para uma concepção moderna, em que a propriedade é condicionada ao interesse coletivo e aos valores da dignidade humana. Essa mudança reflete o amadurecimento do Estado Democrático de Direito e a incorporação de princípios sociais ao núcleo do Direito Civil.

A jurista Paola Macedo (2020) destaca que a função social da propriedade tem origem no pensamento de Léon Duguit, jurista francês que rompeu com o paradigma liberal ao afirmar que o direito de propriedade não é um poder ilimitado, mas um dever que deve atender ao bem comum. O ordenamento jurídico brasileiro assimilou essa concepção ao consagrar, na Constituição Federal de 1988, que a propriedade deve cumprir sua função social (art. 5º, XXIII), princípio que também orienta a ordem econômica (art. 170, III) e a política urbana (art. 182).

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) no art. 2º, I e II, reforça essa diretriz ao estabelecer que a política urbana deve garantir “o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade”. Desse modo, a função social se converte em fundamento jurídico para políticas públicas de ordenamento territorial e para instrumentos como a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), que busca transformar a posse informal em propriedade legitimada e socialmente útil.

Segundo Tepedino e Schreiber (2005), a ideia de que a propriedade deve atender ao interesse social apareceu pela primeira vez de forma clara na Constituição de 1946, que se inspirou na Constituição de Weimar. O texto condicionava o uso da propriedade ao bem-estar social e abriu espaço para uma atuação mais interventiva do Estado. A Constituição de 1967 manteve essa orientação e afirmou a função social como princípio da ordem econômica e social.

Para os autores, a Constituição de 1988 representou um avanço significativo no tratamento do tema. Diferente das constituições anteriores, que abordavam a função social de forma genérica, a Constituição atual definiu critérios objetivos para avaliar o seu cumprimento. No caso da propriedade urbana, o art. 182, §2º, determinou que ela cumpre sua função social quando segue as exigências do plano diretor, o que trouxe mais segurança jurídica e aplicabilidade prática ao princípio.

A inovação de 1988 também respondeu a críticas que existiam sobre a função social, pois setores conservadores temiam perder o domínio absoluto sobre seus bens e grupos progressistas entendiam que o princípio era apenas uma justificativa abstrata da propriedade privada. Dessa forma, ao estabelecer requisitos concretos, o texto constitucional tornou o princípio mais eficaz, embora parte dessa força não tenha sido totalmente refletida na legislação infraconstitucional.

Tepedino e Schreiber observam que a jurisprudência atual aplica amplamente a função social e já ultrapassou as interpretações tradicionais da doutrina civilista. Assim, no sistema constitucional vigente, a propriedade é protegida quando cumpre sua função social, reforçando a ideia de que o direito de propriedade deve atender ao interesse coletivo.

Como consequência da opção da Constituição de 1988 por um Estado social, confirmado pelos fundamentos do art. 1º e pelos objetivos do art. 3º, a ordem econômica foi estruturada com base na justiça social. Nesse contexto, a propriedade recebe um tratamento jurídico mais amplo, que inclui o cumprimento da função social e a incidência de limitações administrativas necessárias ao interesse coletivo. Essas medidas interventivas reforçam o papel central do Estado, em especial do município, na execução da política de desenvolvimento urbano, responsável por garantir que o uso da propriedade esteja alinhado com as diretrizes constitucionais de ordenação territorial e desenvolvimento social. (Andrade, 2019).

Essa lógica também se estende à posse, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem reconhecido que a posse, assim como a propriedade, deve atender a finalidades econômicas e sociais. No Recurso Especial nº 2029511/PR da Relatora Ministra Nancy Andrighi, o Tribunal afirmou que o possuidor de imóvel encravado tem direito à passagem forçada com base na função

socioeconômica da posse, reafirmando que tanto a propriedade quanto a posse somente se legitimam quando servem ao desenvolvimento humano e coletivo.

## **O DIREITO À MORADIA COMO EXPRESSÃO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA**

O direito à moradia é um dos pilares da dignidade da pessoa humana, pois constitui a base material para o exercício de outros direitos fundamentais. Sem moradia, não há segurança, privacidade e nem estabilidade familiar. A Constituição Federal de 1988, ao reconhecê-lo como direito social no art. 6º, reforça sua centralidade no ordenamento jurídico brasileiro.

De acordo com Alberto Pedroso (2023), a regularização fundiária urbana constitui um dos principais instrumentos para a efetivação do direito à moradia, especialmente para populações de baixa renda que ocupam há décadas áreas desprovidas de infraestrutura e reconhecimento legal. A exclusão habitacional e a marginalização urbana refletem, segundo o autor, a omissão histórica do Estado na formulação de políticas habitacionais e urbanísticas adequadas. A regularização, portanto, surge como resposta jurídica e social a essa dívida estrutural.

Pedroso observa que a regularização fundiária vai muito além da simples titulação da propriedade. Trata-se de um processo multidimensional, que envolve medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais voltadas à integração dos núcleos informais ao ordenamento territorial. Nessa linha, Ingo Wolfgang Sarlet (2004) sustenta que a moradia é expressão do mínimo existencial e elemento essencial à concretização da dignidade humana, pois possibilita o acesso efetivo a outros direitos sociais, como saúde, educação e segurança.

Assim, o direito à moradia digna não é mera concessão estatal, mas imperativo constitucional. Ele concretiza a função social da propriedade e reafirma o compromisso da República com a justiça social e a sustentabilidade urbana, inserindo-se na dimensão de uma cidadania substantiva, que busca garantir condições reais de inclusão e pertencimento.

## **A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E A LEI Nº 13.465/2017**

A Lei nº 13.465/2017 representou um marco decisivo na política urbana brasileira ao consolidar diretrizes para a regularização fundiária de áreas urbanas e rurais. No contexto urbano, a lei instituiu a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), subdividida em duas modalidades:

Reurb-S, voltada ao interesse social, e Reurb-E, voltada ao interesse específico. Seu objetivo central é incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento jurídico e garantir a titulação de seus ocupantes.

Conforme Pedroso (2023), a regularização fundiária constitui forma originária de aquisição de direito real de propriedade, já que a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) emitida pela administração pública confere legitimidade à posse consolidada. Macedo (2020) complementa que a Reurb-S é um verdadeiro instrumento de cidadania, pois transforma situações de vulnerabilidade em segurança jurídica e inclusão social.

A lei concretiza os princípios constitucionais da função social da cidade (art. 182 da CF) e da sustentabilidade (art. 225 da CF), convertendo a regularização em um instrumento de política urbana com finalidade jurídica, social e ambiental. O sistema registral, por sua vez, desempenha papel fundamental nesse processo, conferindo segurança, publicidade e efetividade à nova titularidade.

A jurisprudência do STJ acompanha essa evolução, no REsp 1880546/SC reconheceu que a omissão administrativa em realizar diagnósticos socioambientais e promover a regularização urbana justifica a intervenção judicial, quando necessária à concretização de direitos fundamentais.

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA PARA COMPELIR O MUNICÍPIO À REALIZAÇÃO DE DIAGNÓSTICO SÓCIO-AMBIENTAL. ART. 11 DA LEI 13.465/2017. POSSIBILIDADE DE INTERVENÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO EM POLÍTICAS PÚBLICAS DO EXECUTIVO, EM SITUAÇÕES EXCEPCIONAIS, NÃO RECONHECIDAS, PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. RECONHECIMENTO, PELO ACÓRDÃO RECORRIDO, DA INCAPACIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DO MUNICÍPIO, A INVIABILIZAR A REALIZAÇÃO DO DIAGNÓSTICO SÓCIO-AMBIENTAL. CONTROVÉRSIA RESOLVIDA, PELO TRIBUNAL DE ORIGEM, À LUZ DAS PROVAS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO, NA VIA ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. I. Recurso Especial interposto contra acórdão publicado na vigência do CPC/2015.II. Na origem, trata-se de Ação Civil Pública, ajuizada pelo Ministério Público de Santa Catarina contra o Município de Balneário Arroio do Silva, objetivando compelir o ente público a realizar diagnóstico sócio-ambiental, para mapeamento da situação atual do referido Município em relação às áreas urbanas consolidadas, áreas de risco e de relevante interesse ecológico. A sentença julgou procedente o pedido, para condenar o Município de Balneário Arroio do Silva a, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, apurar quais as localidades do Município são consideradas áreas urbanas consolidadas, áreas de risco e de relevante interesse ecológico, seguindo as diretrizes do art. 11 da Lei 13.465/2017. O acórdão reformou a sentença, para julgar improcedente o pedido, por considerar "insubsistente a excepcionalidade indispensável para a intervenção do Judiciário na esfera administrativa municipal em apreço, inexistindo razões para se alterar o planejamento já fixado na Lei de Diretrizes Orçamentárias de 2019 do recorrente", concluindo, com fundamento nos elementos fático-probatórios dos autos, pela incapacidade econômico-financeira do ente público de arcar com os custos da

implementação da pretendida política pública, sem comprometer os gastos de atividades com segurança pública, saúde, assistência social, educação, serviços urbanos, entre outros. III . Inexistência de impedimento para julgamento do presente Recurso Especial pelo ajuizamento da ADI 5.771/DF, de relatoria do Ministro LUIZ FUX, na qual se pretende a declaração de inconstitucionalidade integral da Lei 13.465/2017, uma vez que o Relator proferiu decisão, em 19/09/2017, determinando a aplicação do disposto no art. 12 da Lei 9 .868/99, a fim de que a decisão venha a ser tomada em caráter definitivo, e não na fase de apreciação da cautelar. IV. Não se descarta do entendimento jurisprudencial do STJ no sentido de que "o controle jurisdicional de políticas públicas se legitima sempre que a 'inescusável omissão estatal' na sua efetivação atinja direitos essenciais inclusos no conceito de mínimo existencial.( ...) O Pretório Excelso consolidou o posicionamento de ser lícito ao Poder Judiciário 'determinar que a Administração Pública adote medidas assecuratórias de direitos constitucionalmente reconhecidos como essenciais, sem que isso configure violação do princípio da separação dos Poderes' (AI 739.151 AgR, Rel. Ministra Rosa Weber, DJe 11/6/2014, e AI 708.667 AgR, Rel . Ministro Dias Toffoli, DJe 10/4/2012)" (STJ, AgInt no REsp 1.304.269/MG, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, DJe de 20/10/2017) .V. Ainda de acordo com a jurisprudência desta Corte, "o controle judicial de políticas públicas é possível, em tese, ainda que em circunstâncias excepcionais. Embora deva ser observada a primazia do administrador na sua consecução, a discricionariedade cede às opções antecipadas pelo legislador, que vinculam o executor e autorizam a apreciação judicial de sua implementação. ( ...) A existência de pedidos diversos e complexos não significa automática pretensão de substituição do administrador. Ao contrário, pressupõe cuidado do autor diante de uma atuação estruturante, que impõe também ao Judiciário a condução diferenciada do feito. (...) Nos processos estruturais, a pretensão deve ser considerada como de alteração do estado de coisas ensejador da violação dos direitos, em vez de se buscar solucionar pontualmente as infringências legais, cuja judicialização reiterada pode resultar em intervenção até mais grave na discricionariedade administrativa que se pretenderia evitar ao prestigiar as ações individuais" (STJ, REsp 1.733.412/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, DJe de 20/09/2019) .VI. Compete aos Municípios promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, na forma do art. 30, VIII, da CF/88, bem como executar a política de desenvolvimento urbano, com objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, nos termos do art. 182 da CF/88 . A mencionada competência, delineada na Carta Magna, é corolário do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, a ser assegurado às presentes e futuras gerações, por força da responsabilidade ética intergeracional prevista no caput do art. 225 da CF/88.VII. Conquanto a ocupação desordenada do solo promova prejuízo ao meio ambiente, no caso ora em apreciação - como destacado - o Tribunal de origem, com fundamento no exame dos elementos fáticos dos autos, concluiu pela incapacidade econômico-financeira do Município de arcar com os custos da implementação da pretendida política pública, sem comprometimento de gastos com atividades igualmente relevantes, destacando que, "haja vista o Poder Judiciário não dispor de visão geral do contexto de cada realidade municipal, um remanejamento orçamentário poderia colidir com outras atividades, algumas, inclusive, mais relevantes" .VIII. No ponto, cumpre ressaltar que o entendimento jurisprudencial do STJ - no sentido de que, "tratando-se de direito fundamental, incluso no conceito de mínimo existencial, inexistirá empecilho jurídico para que o Judiciário estabeleça a inclusão de determinada política pública nos planos orçamentários do ente político, mormente quando não houver comprovação objetiva da incapacidade econômico-financeira da pessoa estatal" (STJ, AgRg no REsp 1.136.549/RS, Rel . Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe de 21/06/2010) - é inaplicável ao caso em exame, porquanto o acórdão recorrido reconheceu, a partir do exame das provas dos autos, a incapacidade econômico-financeira do ente público para suportar o ônus da realização do diagnóstico sócio-ambiental.IX. Nesse contexto, o entendimento firmado pelo Tribunal a quo - no sentido de que haveria, no caso, "relevante dispêndio de verbas pelo ente municipal" e que

"restou ainda demonstrado pelo arcabouço probatório o comprometimento do orçamento, para o ano de 2019, do Município de Balneário Arroio do Silva com segurança pública, saúde, assistência social, educação, serviços urbanos, entre outros (fls. 146/204)" - não pode ser revisto, pelo Superior Tribunal de Justiça, em sede de Recurso Especial, por exigir o reexame da matéria fático-probatória dos autos . Precedentes do STJ.X. Recurso Especial não conhecido (STJ, REsp 1.880.546/SC, 2021, s/p).

Assim, o Poder Judiciário assume função complementar, assegurando a eficácia das políticas públicas quando o Estado se mostra omissos ou ineficiente.

## **SUSTENTABILIDADE URBANA E PROTEÇÃO AMBIENTAL**

Nenhuma política urbana é legítima se desconsiderar sua dimensão ambiental. A sustentabilidade, princípio estruturante do ordenamento jurídico brasileiro, está expressamente consagrada no art. 225 da Constituição Federal, que impõe ao Poder Público e à coletividade o dever de preservar o meio ambiente em benefício de todas as gerações.

Nesse sentido, Pedrosa (2023) destaca que a regularização fundiária em áreas de preservação permanente (APPs) é um dos maiores desafios do urbanismo. A expansão desordenada das cidades, impulsionada pela ausência de políticas habitacionais eficazes, levou à ocupação de margens de rios, encostas e igarapés, comprometendo a integridade ambiental e a segurança populacional. Desta forma, a Lei nº 13.465/2017 e o Novo Código Florestal (Lei nº 12.651/2012, arts. 64 e 65) reconhecem a possibilidade de regularização em áreas consolidadas, desde que adotadas medidas compensatórias e mitigadoras.

O princípio da sustentabilidade urbana, previsto no art. 2º, I, do Estatuto da Cidade e reafirmado pelo Objetivo 11 da Agenda 2030 da ONU, orienta a política fundiária a conciliar justiça social e equilíbrio ecológico. Assim, a regularização fundiária se revela não como anistia ambiental, mas como instrumento de reconstrução ecológica e inclusão cidadã.

O STJ tem contribuído para a consolidação dessa interpretação. No julgamento do Tema 1010, o Tribunal firmou que, nas áreas urbanas consolidadas, a faixa não edificável deve observar o art. 4º, I, da Lei nº 12.651/2012 e não o recuo de quinze metros da Lei nº 6.766/1979, reafirmando a prevalência da norma ambiental sobre a urbanística.

Em outros precedentes, como o REsp 1770808/SC, o STJ reconheceu a necessidade de compatibilizar o direito à moradia e a tutela ambiental, determinando que a regularização ocorra com medidas de mitigação e recuperação.

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. AMBIENTAL. CONTROVÉRSIA A ESPEITO DA INCIDÊNCIA DO ART. 4º, I, DA LEI N. 12.651/2012 (NOVO CÓDIGO FLORESTAL) OU DO ART. 4º, CAPUT, III, DA LEI N. 6.766/1979 (LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO). DELIMITAÇÃO DA EXTENSÃO DA FAIXA NÃO EDIFICÁVEL A PARTIR DAS MARGENS DE CURSOS D'ÁGUA NATURAIS EM TRECHOS CARACTERIZADOS COMO ÁREA URBANA CONSOLIDADA. 1. Nos termos em que decidido pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016, aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista (Enunciado Administrativo n. 3). 2. Discussão dos autos: Trata-se de mandado de segurança impetrado contra ato de Secretário Municipal questionando o indeferimento de pedido de reforma de imóvel derrubada de casa para construção de outra) que dista menos de 30 (trinta) metros do Rio Itajaí-Açu, encontrando-se em Área de Preservação Permanente urbana. O acórdão recorrido negou provimento ao reexame necessário e manteve a concessão da ordem a fim de que seja observado no pedido administrativo a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei n. 6.766/1979). 3. Delimitação da controvérsia: Extensão da faixa não edificável a partir das margens de cursos d'água naturais em trechos caracterizados como área urbana consolidada: se corresponde à área de preservação permanente prevista no art. 4º, I, da Lei n. 12.651/2012 (equivalente ao art. 2º, alínea a, da revogada Lei n. 4.771/1965), cuja largura varia de 30 (trinta) a 500 (quinhentos) metros, ou ao recuo de 15 (quinze) metros determinado no art. 4º, caput, III, da Lei n. 6.766/1979. 4. A definição da norma a incidir sobre o caso deve garantir a melhor e mais eficaz proteção ao meio ambiente natural e ao meio ambiente artificial, em cumprimento ao disposto no art. 225 da CF/1988, sempre com os olhos também voltados ao princípio do desenvolvimento sustentável (art. 170, VI,) e às funções social e ecológica da propriedade. 5. O art. 4º, caput, inciso I, da Lei n. 12.651/2012 mantém-se hígido no sistema normativo federal, após os julgamentos da ADC n. 42 e das ADIs ns. 4.901, 4.902, 4.903 e 4.937. 6. A disciplina da extensão das faixas marginais a cursos d'água no meio urbano foi apreciada inicialmente nesta Corte Superior no julgamento do REsp 1.518.490/SC, Relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe de 15/10/2019, precedente esse que solucionou, especificamente, a antinomia entre a norma do antigo Código Florestal (art. 2º da Lei n. 4.771/1965) e a norma da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (art. 4º, III, da Lei n. 6.766/1976), com a afirmação de que o normativo do antigo Código Florestal é o que deve disciplinar a largura mínima das faixas marginais ao longo dos cursos d'água no meio urbano. Nesse sentido: Resp 1.505.083/SC, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, DJe 10/12/2018; AgInt no REsp 1.484.153/SC, Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Turma, DJe 19/12/2018; REsp 1.546.415/SC, Rel. Min. Og Fernandes, Segunda Turma, DJe 28/2/2019; e AgInt no REsp 1.542.756/SC, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, DJe 2/4/2019. 7. Exsurge inarredável que a norma inserta no novo Código Florestal (art. 4º, caput, inciso I), ao prever medidas mínimas superiores para as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, sendo especial e específica para o caso em face do previsto no art. 4º, III, da Lei n. 6.766/1976, é a que deve reger a proteção das APPs ciliares ou ripárias em áreas urbanas consolidadas, espaços territoriais especialmente protegidos (art. 225, III, da CF/1988), que não se condicionam a fronteiras entre o meio rural e o urbano. 8. A superveniência da Lei n. 13.913, de 25 de novembro de 2019, que suprimiu a expressão "[...] salvo maiores exigências da legislação específica." do inciso III do art. 4º da Lei n. 6.766/1976, não afasta a aplicação do art. 4º, caput, e I, da Lei n. 12.651/2012 às áreas urbanas de ocupação consolidada, pois, pelo critério da especialidade, esse normativo do novo Código Florestal é o que garante a mais ampla proteção ao meio ambiente, em áreas urbana e rural, e à coletividade. 9. Tese fixada - Tema 1010/STJ: Na vigência do novo Código Florestal (Lei n. 12.651/2012), a extensão não edificável nas Áreas de Preservação Permanente de qualquer curso d'água, perene ou intermitente, em trechos caracterizados como área urbana consolidada, deve respeitar o que disciplinado pelo seu art. 4º, caput, inciso I, alíneas a, b, c, d e e, a fim de assegurar a mais ampla garantia

ambiental a esses espaços territoriais especialmente protegidos e, por conseguinte, à coletividade.<sup>10</sup> Recurso especial conhecido e provido.<sup>11</sup> . Acórdão sujeito ao regime previsto no art. 1.036 e seguintes do CPC/2015 (STJ, REsp 1770808 SC 2018/0263465-2, 2021, s/p).

Essa linha interpretativa demonstra que a sustentabilidade deve ser entendida como princípio de integração e não de exclusão.

## **A ATUAÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO E A EFETIVAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

O Poder Judiciário tem exercido papel essencial na concretização dos direitos fundamentais, especialmente quando a omissão do Poder Executivo compromete a implementação de políticas públicas voltadas à efetividade da moradia e à ordenação urbana. Nessa perspectiva, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem delimitado os contornos da função social da propriedade, equilibrando a proteção ambiental e a inclusão habitacional. Trata-se do reconhecimento de que o controle jurisdicional não viola a separação dos poderes, mas concretiza sua dimensão republicana ao garantir a efetividade dos direitos sociais. Nesse sentido, a Ministra Assusete Magalhães afirma que “o controle judicial de políticas públicas se legitima sempre que a inescusável omissão estatal na sua efetivação atinja direitos essenciais inclusos no conceito de mínimo existencial” (STJ, REsp 1.880.546/SC, 2021, s/p).

Essa compreensão converge com a doutrina de Maria Sylvia Zanella Di Pietro (2019), segundo a qual a discricionariedade administrativa não pode ser invocada como justificativa para a inércia estatal. A autora destaca que o princípio da separação dos poderes deve ser interpretado em harmonia com a supremacia da Constituição, legitimando o controle judicial sobre omissões administrativas que inviabilizem o cumprimento de políticas públicas essenciais ao bem-estar coletivo.

De forma complementar, o REsp nº 1.710.604/RJ, relatado pelo Ministro Herman Benjamin, reforça que a função social da propriedade não pode servir de escudo para legitimar ocupações irregulares em bens públicos. Segundo o entendimento do Tribunal, “a ocupação irregular de bem público não caracteriza posse, e sim detenção”, de modo que apenas a posse socialmente útil é digna de tutela jurídica (STJ, REsp 1.710.604/RJ, 2019, s/p).

Em sentido integrador, o REsp nº 1.782.692/PB, de relatoria do Ministro Herman Benjamin, reafirmou que a regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) deve ser

compreendida como instrumento de justiça socioambiental, orientado à inclusão de comunidades vulneráveis e não como mecanismo de legitimação de ocupações elitizadas ou ambientalmente degradantes. Conforme destacou o Tribunal, a regularização fundiária “deve traduzir compromisso com a recomposição ambiental e a integração social dos ocupantes de áreas consolidadas, observadas as medidas de mitigação e compensação previstas no Código Florestal” (STJ, REsp 1.782.692/PB, 2019, s/p).

Por sua vez, no REsp nº 1.989.227/SC, o STJ reiterou sua posição restritiva quanto à aplicação da teoria do fato consumado em matéria ambiental, reafirmando o caráter indisponível do meio ambiente e o dever estatal de promover a adequada reordenação territorial. Nesse julgamento, destacou-se que o Tribunal “não admite, em tema de Direito Ambiental, a incidência da teoria do fato consumado (Súmula 613)”, ressaltando que “a consolidação fática de ocupações irregulares não gera direito adquirido nem legitima a violação ambiental” (STJ, REsp 1.989.227/SC, 2024, s/p).

Outrossim, esses precedentes revelam a coerência da jurisprudência do STJ em promover uma hermenêutica que articula os direitos à moradia e ao meio ambiente equilibrado. A Corte adota uma postura garantista, reconhecendo a regularização fundiária como instrumento de dignidade humana e justiça social, mas sem afastar a observância das normas ambientais e dos princípios da sustentabilidade. Dessa forma, o Poder Judiciário consolida-se como agente de equilíbrio entre inclusão social e proteção ecológica, reafirmando a força normativa dos direitos fundamentais e o papel central da função social da propriedade.

## **METODOLOGIA**

A pesquisa adota uma abordagem qualitativa, de caráter descritivo e exploratório, conforme a classificação proposta por Gil (2022). Essa escolha metodológica busca compreender, sob uma ótica jurídico-constitucional, os fundamentos e limites da regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) em áreas de preservação permanente urbanas, com especial atenção à interpretação conferida pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) nos últimos anos.

A opção pela abordagem qualitativa justifica-se pela necessidade de examinar em profundidade os significados, finalidades e impactos jurídicos da aplicação da Lei nº 13.465/2017, considerando sua interação com os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da função social da propriedade e da sustentabilidade ambiental. De acordo com

Lakatos e Marconi (2017), esse tipo de pesquisa privilegia a compreensão integral dos fenômenos, valorizando o contexto e as relações que os estruturam, mais do que a simples quantificação de dados.

O caráter descritivo e exploratório da investigação decorre do propósito de identificar, sistematizar e interpretar os critérios adotados pela jurisprudência do STJ sobre a regularização fundiária em áreas ambientalmente sensíveis. Esse tipo de estudo não busca manipular variáveis, mas compreender a dinâmica normativa e jurisprudencial em torno da compatibilização entre o direito à moradia e a tutela ambiental, ampliando o debate doutrinário acerca da aplicação da Lei nº 13.465/2017 e do Código Florestal (Lei nº 12.651/2012).

Em relação aos procedimentos técnicos, trata-se de uma pesquisa bibliográfica e documental, construída a partir da análise de doutrinas jurídicas, artigos científicos, legislações e decisões judiciais. Conforme Lakatos e Marconi (2017), a pesquisa bibliográfica envolve o levantamento e a análise crítica de obras já publicadas, enquanto a documental utiliza fontes normativas e institucionais, como leis, pareceres, planos e acórdãos, que ainda não receberam tratamento analítico.

O estudo concentrou-se na análise das principais normas aplicáveis ao tema: Lei nº 13.465/2017, Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e Código Florestal (Lei nº 12.651/2012). No campo jurisprudencial, foram examinadas decisões do STJ proferidas entre 2017 e 2025, com destaque para o Tema 1010, os REsp 1.770.808/SC, 1.880.546/SC, 1.782.692/PB e 1.989.227/SC, que delineiam os parâmetros de compatibilização entre regularização fundiária, direito à moradia e proteção ambiental.

Por fim, a análise dos dados foi conduzida a partir de uma perspectiva hermenêutica e crítica, buscando compreender de que modo o STJ vem consolidando uma leitura integradora do ordenamento jurídico, capaz de equilibrar a efetividade dos direitos fundamentais à moradia e ao meio ambiente equilibrado.

## **RESULTADOS E DISCUSSÃO**

A análise dos resultados evidencia que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) se consolidou como elemento central na definição dos limites e possibilidades da regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) em áreas de preservação permanente (APPs) urbanas. Entre 2017 e 2025, o Tribunal construiu uma linha interpretativa voltada à harmonização

entre o direito fundamental à moradia e a proteção ambiental, reafirmando o papel da função social da propriedade como elo entre justiça social e sustentabilidade ecológica.

O Tema 1010/STJ representa um marco nesse processo hermenêutico. Ao firmar a tese de que a faixa não edificável deve observar o art. 4º, inciso I, da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal), e não o recuo de 15 metros previsto na Lei nº 6.766/1979, o Tribunal reafirmou a prevalência da norma ambiental sobre a urbanística. Tal entendimento concretiza o comando do art. 225 da Constituição Federal, que impõe a todos, Poder Público e sociedade, o dever de preservar o meio ambiente em benefício de todas as gerações.

Em decisões posteriores, como nos Recursos Especiais nº 1.770.808/SC e 1.880.546/SC, o STJ reafirmou que a regularização fundiária em APPs urbanas deve ser admitida apenas em caráter excepcional, condicionada à consolidação da ocupação e à adoção de medidas compensatórias e mitigadoras previstas nos arts. 64 e 65 do Código Florestal. A Corte estabeleceu, assim, um modelo de reintegração socioambiental, que não confunde regularização com anistia, mas a entende como instrumento de reordenação territorial e recuperação ecológica.

Essa orientação encontra respaldo em precedentes complementares, como o REsp nº 1.782.692/PB e o REsp nº 1.989.227/SC, em que o Tribunal reafirmou a impossibilidade de se invocar a teoria do fato consumado em matéria ambiental e urbanística. Esses julgados reforçam que a consolidação fática de ocupações irregulares não gera direito adquirido nem legítima violações ambientais, cabendo à regularização fundiária promover reparação e recomposição ambiental, em vez de convalidar danos.

A jurisprudência, portanto, reflete um esforço de equilíbrio entre rigor normativo e sensibilidade social. O STJ reconhece a urgência de compatibilizar a efetividade do direito à moradia com a tutela ambiental, sem ignorar a complexa realidade urbana brasileira. Ao delimitar parâmetros de aplicação da Lei nº 13.465/2017, o Tribunal delineia um caminho de interpretação integradora, que vincula o direito civil e o direito público à luz dos valores constitucionais.

Essa leitura converge com a perspectiva doutrinária de Paola Macedo (2020), para quem a regularização fundiária é manifestação concreta da função social da propriedade, pois transforma ocupações precárias em espaços juridicamente reconhecidos e socialmente úteis. De modo semelhante, Alberto Pedroso (2023) entende que a Reurb-S representa um compromisso entre inclusão urbana e sustentabilidade, reconhecendo a moradia como direito fundamental e como dever de respeito à coletividade e ao meio ambiente.

O conjunto de decisões analisadas revela que o Poder Judiciário vem assumindo papel estrutural e garantista na efetivação de políticas públicas urbanas, especialmente quando a omissão administrativa compromete direitos sociais e ambientais. Ao exigir que o Estado adote medidas concretas de regularização fundiária sustentável, o STJ reafirma a força normativa da Constituição e a centralidade dos direitos fundamentais no ordenamento jurídico brasileiro.

Desse modo, a jurisprudência consolidada projeta uma hermenêutica constitucional integradora, que articula a função social da propriedade à função ecológica do território urbano. Tal interpretação propõe um modelo de regularização fundiária orientado pela justiça socioambiental, no qual a moradia é reconhecida não apenas como direito individual, mas como expressão coletiva do dever de sustentabilidade. O desafio que se impõe, portanto, é a efetivação prática desses parâmetros, por meio de políticas públicas capazes de harmonizar inclusão social, ordenamento territorial e preservação ambiental.

## CONCLUSÃO

A pesquisa analisou os limites e possibilidades da regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) em áreas de preservação permanente urbanas, com base na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ). O estudo, de natureza qualitativa, descritiva e exploratória, examinou decisões proferidas entre 2017 e 2025, além da legislação aplicável, a fim de compreender como o Tribunal vem conciliando o direito à moradia e a proteção ambiental.

Os resultados demonstram que o STJ consolidou entendimento segundo o qual a regularização fundiária em APPs deve ser admitida apenas de forma excepcional, quando houver ocupação consolidada e adoção de medidas compensatórias e mitigadoras, conforme o Código Florestal. Essa posição, reafirmada no Tema 1010/STJ, reforça a supremacia da norma ambiental, sem ignorar a dimensão social da posse e o dever estatal de promover o ordenamento urbano sustentável.

A jurisprudência revela, assim, uma interpretação constitucional integradora, que reconhece a Reurb-S como instrumento jurídico de inclusão e reordenação territorial, e não como anistia. Ao harmonizar os princípios da função social da propriedade, da dignidade da pessoa humana e da sustentabilidade, o STJ contribui para consolidar um modelo de cidade que alia justiça social e equilíbrio ambiental.

Conclui-se que a atuação do Tribunal tem fortalecido a efetividade dos direitos fundamentais, exigindo do Estado políticas públicas compatíveis com a Lei nº 13.465/2017 e com a Constituição de 1988. A Reurb-S mostra-se, portanto, um mecanismo essencial para integrar populações vulneráveis, promover segurança jurídica e garantir a preservação ambiental. Pesquisas futuras podem aprofundar a análise da aplicação prática desses parâmetros em diferentes contextos urbanos, contribuindo para o aprimoramento do marco jurídico e da gestão sustentável das cidades.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, Gustavo Henrique Baptista. A intervenção do Estado na propriedade privada e o papel do Município. *Revista Estudos Institucionais*, v. 5, n. 2, p. 464-485, maio/ago. 2019.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 1 nov. 2025.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 20 dez. 1979. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm). Acesso em: 1 nov. 2025.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade). *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 11 jul. 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em: 1 nov. 2025.

BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa (Novo Código Florestal). *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 28 maio 2012. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm). Acesso em: 1 nov. 2025.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm). Acesso em: 1 nov. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). *Recurso Especial nº 1.770.808/SC*. Relator: Ministro Benedito Gonçalves. Julgado em 28 abr. 2021. Disponível em: <https://stj.jus.br>. Acesso em: 2 set. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). *Recurso Especial nº 1.880.546/SC*. Relatora: Ministra Assusete Magalhães. Julgado em 09 nov. 2021. Disponível em: <https://stj.jus.br>. Acesso em: 2 set. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). *Recurso Especial nº 1.782.692/PB*. Relator: Ministro Herman Benjamin. Julgado em 2019. Disponível em: <https://stj.jus.br>. Acesso em: 29 out. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). *Recurso Especial nº 1.710.604/RJ*. Relator: Ministro Herman Benjamin. Julgado em 2018. Disponível em: <https://stj.jus.br>. Acesso em: 29 out. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). *Recurso Especial nº 1.989.227/SC*. Relator: Ministro Herman Benjamin. Julgado em 2024. Disponível em: <https://stj.jus.br>. Acesso em: 11 out. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). *Tema Repetitivo nº 1.010/STJ*. Extensão da faixa não edificável em áreas urbanas consolidadas. Julgado em 2021. Disponível em: <https://stj.jus.br>. Acesso em: 20 set. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). *Recurso Especial nº 2.029.511/PR*. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Julgado em 14 mar. 2023. Disponível em: <https://stj.jus.br>. Acesso em: 11 out. 2025.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 33. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

GIL, Antonio Carlos. *Como elaborar projetos de pesquisa*. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2022.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. *Fundamentos de metodologia científica*. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

MACEDO, Paola. *Regularização Fundiária Urbana e Seus Mecanismos de Titulação de Ocupantes*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/regulizacao-fundiaria-urbana-e-seus-mecanismos-de-titulacao-de-ocupantes/1198076135>. Acesso em: 2 nov. 2025.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). *Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável*. Nova York: ONU, 2015. Disponível em: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/pt/>. Acesso em: 02 nov. 2025.

PEDROSO, Alberto. *Regularização fundiária e direito à cidade: o papel da Reurb-S na efetivação da função social da propriedade*. Belo Horizonte: Fórum, 2023.

SARLET, Ingo Wolfgang. *A eficácia dos direitos fundamentais*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2004.

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. A garantia da propriedade no direito brasileiro. *Revista da Faculdade de Direito de Campos*, Ano VI, n. 6, p. 103-105, jun. 2005.