




A Regularização Fundiária Urbana nas Cidades Brasileiras: uma revisão sistemática (2018-2024)

Urban Land Regularization in Brazilian Cities: a systematic review (2018-2024)

1 Leila Araújo Lessa <https://orcid.org/0009-0008-9035-2910>

1. Universidade Estadual de Santa Cruz  Ilhéus, Bahia, Brasil


2. Tiago de Almeida Santos Tergilene <https://orcid.org/0009-0000-8286-503X>

2. Universidade Estadual de Santa Cruz  Ilhéus, Bahia, Brasil

3. Aline Conceição Souza <https://orcid.org/0000-0002-0273-1101>

3. Universidade Estadual de Santa Cruz  Ilhéus, Bahia, Brasil

4. Lessí Pinheiro <https://orcid.org/0000-0002-1424-8731>

4. Universidade Estadual de Santa Cruz  Ilhéus, Bahia, Brasil

Autor de correspondência leila_lessa@msn.com

RESUMO

Este estudo analisa como a regularização fundiária urbana nas cidades brasileiras tem sido abordada pela literatura científica no país, com ênfase em seus efeitos sociais e econômicos. Realizou-se uma Revisão Sistemática da Literatura (RSL) na base SciELO, contemplando artigos publicados entre 2018 e 2024. A metodologia seguiu as etapas clássicas de planejamento, desenvolvimento e documentação/análise dos resultados, definindo descritores, estratégias de filtragem e critérios de inclusão e exclusão. A triagem inicial identificou 24 estudos, dos quais 13 compuseram o *corpus* final. Observou-se um aumento expressivo das publicações a partir de 2022, associado ao fortalecimento normativo decorrente da Lei nº 13.465/2017. Entre as temáticas recorrentes destacam-se justiça social, direito à moradia, valorização imobiliária e impactos ambientais. As evidências apontam que a regularização fundiária pode reduzir desigualdades, ampliar a inclusão socioespacial e contribuir para o desenvolvimento urbano sustentável. Persistem, contudo, desafios como desigualdades regionais, conflitos ambientais e limitações institucionais. O estudo reforça a necessidade de políticas públicas integradas, orientadas por evidências e comprometidas com equidade e justiça territorial.

Palavras-chave: Desenvolvimento social; desenvolvimento econômico; Sustentabilidade urbana.

ABSTRACT

This study analyzes how urban land regularization in Brazilian cities has been addressed in the country's scientific literature, with an emphasis on its social and economic effects. A Systematic Literature Review (SLR) was conducted in the SciELO database, covering articles published between 2018 and 2024. The

methodology followed the classic stages of planning, development, and documentation/analysis of results, defining descriptors, filtering strategies, and inclusion and exclusion criteria. The initial screening identified 24 studies, of which 13 comprised the final corpus. A significant increase in publications was observed starting in 2022, associated with the regulatory strengthening resulting from Law No. 13,465/2017. Among the recurring themes, social justice, the right to housing, real estate appreciation, and environmental impacts stand out. The evidence suggests that land regularization can reduce inequalities, expand socio-spatial inclusion, and contribute to sustainable urban development. Challenges such as regional inequalities, environmental conflicts, and institutional limitations persist, however. The study reinforces the need for integrated public policies that are evidence-based and committed to equity and territorial justice.

Keywords: Social development; economic development; Urban Sustainability.

Introdução

A irregularidade fundiária urbana constitui um dos principais desafios enfrentados pelas cidades brasileiras, afetando milhões de pessoas que vivem em áreas sem a titulação formal de suas propriedades. Essa condição resulta, frequentemente, em insegurança jurídica, exclusão social, precariedade de infraestrutura e dificuldades de acesso a serviços públicos essenciais, além de comprometer a arrecadação municipal e o planejamento urbano (Rolnik, 2015).

No Brasil, a informalidade imobiliária está historicamente associada à produção desigual do espaço urbano e à ausência de políticas habitacionais consistentes, especialmente nas periferias urbanas (Maricato, 2011). Nesse contexto, a promulgação da Lei nº 13.465/2017, que institui a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), representa um marco legal relevante ao estabelecer instrumentos para o reconhecimento jurídico das ocupações informais e a promoção do direito à moradia (Brasil, 2017).

A literatura aponta que a regularização fundiária pode gerar impactos significativos tanto no desenvolvimento social quanto no desenvolvimento econômico. Do ponto de vista social, a titulação contribui para o fortalecimento do sentimento de pertencimento, ampliação do acesso a políticas públicas e redução de vulnerabilidades sociais (Rolnik, 2019). No plano econômico, a regularização tende a estimular a valorização imobiliária, ampliar o acesso ao crédito e dinamizar economias locais, ainda

que tais efeitos não ocorram de maneira homogênea entre os territórios (Fernandes, 2011).

Diante desse cenário, este artigo busca responder: como a regularização fundiária urbana nas cidades brasileiras tem sido abordada pela literatura científica no país, com ênfase em seus efeitos sociais e econômicos? Assim, o trabalho se delimita a identificar os trabalhos que versam, sobre a regularização fundiária urbana, especificamente nas cidades brasileiras, como um processo inicial de busca, utilizando a base SciELO, que permite entender a regularização fundiária posterior a promulgação da lei, não tem a pretensão de comparação com estudos internacionais, mas poderá influenciar outros recortes e análises. Para isso, desenvolveu-se uma Revisão Sistemática da Literatura (RSL), com o objetivo de mapear e sintetizar os estudos publicados entre 2018 e 2024, oferecendo subsídios para o aperfeiçoamento de políticas públicas orientadas pela equidade, sustentabilidade e justiça territorial.

Aspectos Metodológicos

Este estudo foi desenvolvido por meio de uma Revisão Sistemática da Literatura (RSL), procedimento metodológico que permite identificar, selecionar e sintetizar, de forma transparente e reprodutível, o conhecimento científico produzido sobre um determinado tema (Gough; Oliver; Thomas, 2012). A base SciELO foi utilizada como fonte primária de busca, por sua abrangência na produção científica brasileira e por apresentar periódicos consolidados nas áreas de urbanismo, políticas públicas e desenvolvimento regional. O processo metodológico foi organizado em três etapas: Planejamento, Desenvolvimento e Documentação/Análise dos Resultados, conforme detalhado a seguir.

Etapas de Planejamento

A etapa inicial consistiu na definição da questão de pesquisa, que orienta toda a revisão sistemática: “como a regularização fundiária urbana nas cidades brasileiras tem sido abordada pela literatura científica no país, com ênfase em seus efeitos sociais e econômicos?” Com a pergunta estabelecida, selecionou-se a plataforma SciELO, por sua

relevância para pesquisas sobre urbanização, desigualdades e políticas públicas no contexto brasileiro. Em seguida, foram elaboradas estratégias de busca por meio de *strings* compostas por descritores controlados e operadores booleanos, assegurando precisão e abrangência.

Os *Strings* de busca utilizados foram: (“regularização fundiária”) *AND* (“desenvolvimento social” *OR* “desenvolvimento econômico”).

Justificativa dos termos:

- "Regularização fundiária": busca exata da expressão central do estudo, sem especificar para “Regularização fundiária urbana”, pois como temática recente, buscou-se numa perspectiva mais ampla, possibilitando refinamento nos critérios de inclusão e exclusão;
- Operador *AND* (“E”): garante interseção entre o tema principal e o eixo analítico;
- "Desenvolvimento social" *OR* "Desenvolvimento econômico": atua na possibilidade de captar os efeitos sociais e econômicos posteriores a promulgação da lei.

A busca priorizou artigos que tratassem diretamente da regularização fundiária urbana e suas repercussões em aspectos sociais ou econômicos, evitando resultados excessivamente genéricos.

Etapa de Desenvolvimento

A busca foi realizada em abril de 2025, retornando inicialmente 24 publicações. Neste momento da seleção, apenas um dos autores trabalhou no processo. A identificação inicial da busca, fez a utilização dos *strings* de busca, levando em consideração os seguintes critérios de inclusão e exclusão:

Critérios de inclusão:

- i. Artigos publicados entre 2018 e 2024;
- ii. Textos disponibilizados em português;
- iii. Estudos que abordem os efeitos sociais e/ou econômicos da regularização fundiária urbana no Brasil;

iv. Artigos científicos (excluindo notas técnicas, editoriais ou resenhas).

Critérios de exclusão:

- i. Estudos que tratem de regularização fundiária apenas em contextos internacionais;
- ii. Trabalhos sem análise empírica, ou que não apresentem discussão direta com o “urbano” ou da relação da Regularização Fundiária Urbana, pós legislação de 2017;
- iii. Pesquisas cujo foco seja exclusivamente ambiental ou jurídico, sem articulação com desenvolvimento social ou econômico.

Observou-se inicialmente os critérios de inclusão, aplicando os seguintes filtros no SciELO: Coleção (Brasil), Idioma (Português), Ano de Publicação (2018 a 2024), SciELO Áreas Temáticas (Ciências Sociais Aplicadas *OR* Ciências Humanas). Obtendo, assim, 24 artigos selecionados.

Assim, a seleção dos trabalhos seguiu duas fases:

- i. Triagem inicial: leitura de títulos, resumos e palavras-chave para verificar adequação preliminar.
- ii. Avaliação aprofundada: leitura integral dos artigos pré-selecionados, analisando rigor metodológico, coerência teórica e pertinência temática.

A triagem inicial ocorreu com a análise dos 24 artigos, observando os critérios de exclusão, retirando 11 trabalhos, sendo: 9,1% por apresentar estudo de regularização fundiária em contexto internacional; 54,5% por não apresentarem discussão direta com o “urbano” ou com a Regularização fundiária urbana, em especial pós legislação de 2017; e 36,4% por possuírem foco exclusivamente ambiental ou jurídico, sem articulação com desenvolvimento social ou econômico.

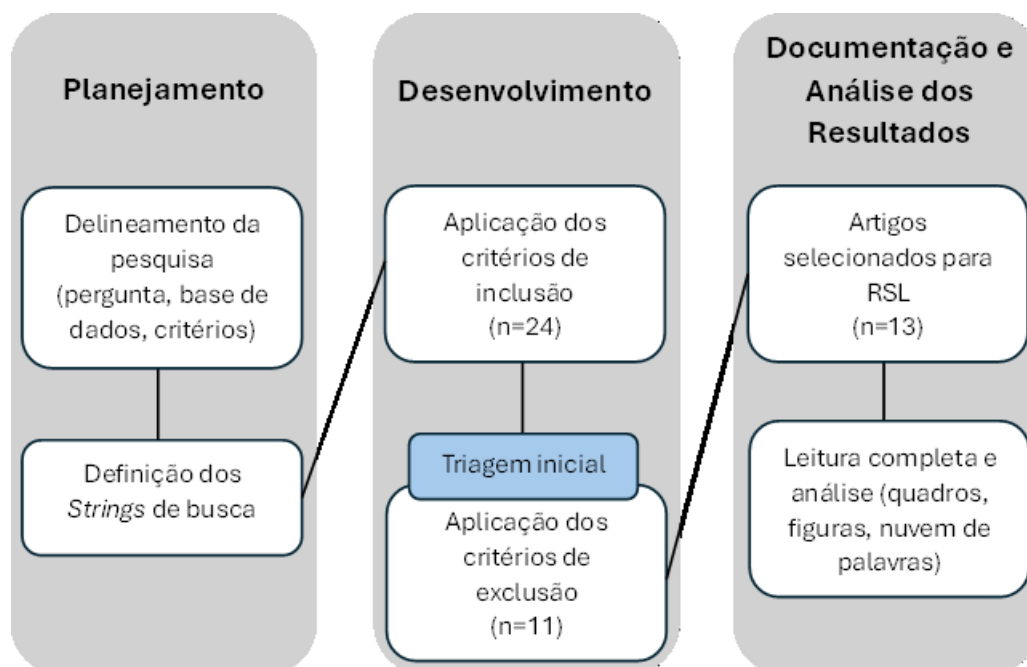
Após esse processo de exclusão dos artigos, 13 artigos foram selecionados para compor o *corpus* final. Esses estudos apresentam contribuições significativas, discutindo desde a redução de desigualdades socioespaciais até efeitos sobre infraestrutura, renda e dinamização econômica local. Cabe ressaltar que, não houve avaliação de qualidade dos trabalhos selecionados.

Etapa de Documentação e Análise dos Resultados

A fase final consistiu na organização, sistematização e síntese dos dados extraídos dos artigos selecionados. As análises foram estruturadas segundo as seguintes categorias: Título dos artigos; Autores e palavras-chave; Ano de publicação; Região ou escala geográfica analisada; Metodologia empregada e principais achados sobre os efeitos sociais e econômicos. Para apoiar a análise qualitativa e identificar padrões, foram produzidos quadros de síntese, gráficos descritivos e nuvens de palavras.

Os gráficos foram elaborados em *Python*, utilizando a biblioteca *Matplotlib*, permitindo representação visual do volume de publicações por ano e da distribuição temática. As nuvens de palavras foram produzidas na plataforma *WordArt*, destacando a frequência relativa dos termos mais presentes nos estudos analisados. Essa abordagem visual facilita a identificação de temas recorrentes e evidencia os focos dominantes da produção científica sobre regularização fundiária.

Figura 1 – Fluxograma das etapas da Revisão Sistemática de Literatura



Fonte: Elaborado pelos autores, dados da pesquisa.

O conjunto dessas estratégias possibilitou compreender, de maneira sistemática, como a literatura brasileira tem investigado os efeitos sociais e econômicos da regularização fundiária urbana, assegurando rigor analítico e transparência metodológica.

A Figura 1 demonstra as etapas de construção da Revisão Sistemática do presente trabalho.

Resultados e Discussões

Este capítulo apresenta os principais resultados obtidos na Revisão Sistemática da Literatura (RSL) sobre os efeitos sociais e econômicos da regularização fundiária urbana no Brasil. A partir do conjunto final de 13 estudos selecionados, são analisados os enfoques predominantes, as abordagens metodológicas, as áreas geográficas contempladas e as tendências temáticas identificadas.

O Quadro 1 apresenta os estudos selecionados para compor o *corpus* da revisão sistemática, identificando título, autores, foco principal e categoria analítica. Os trabalhos evidenciam a diversidade temática, metodológica e territorial que caracteriza a produção científica recente sobre regularização fundiária no Brasil.

Quadro 1 – Caracterização dos estudos selecionados: ano, autores, título, tipologia e metodologia

Título do Trabalho	Autor(es)	Foco Principal	Categoria de Análise
O acesso à terra no Brasil: reforma agrária e regularização fundiária	ZENERATTI (2021)	Análise de políticas de regularização fundiária e reforma agrária no Brasil nos últimos 15 anos.	Regularização fundiária e desenvolvimento social
Regularização fundiária e direito à cidade: as transformações na vida cotidiana dos moradores do loteamento Barão de Mauá	ROSA; BARCELLOS (2021)	Impactos sociais do reassentamento e regularização em Pelotas (RS).	Regularização fundiária e impacto social
Gestão da informalidade urbana e tolerância precária: uma reflexão crítica em torno dos sentidos implicados em projetos de regularização fundiária	GONÇALVES; SANTOS (2021)	Reflexão crítica sobre regularização fundiária em favelas na região metropolitana do RJ.	Regularização fundiária e direito social
Condições de viabilidade para a regularização fundiária plena: uma problematização a partir	GRANJA; MAGALHÃES	Discussão sobre a regularização fundiária em Juiz de Fora e lições para políticas	Regularização fundiária e desenvolvimento

da experiência de Juiz de Fora (MG)	(2021)	futuras.	social
Direito de propriedade: análise da política pública fundiária na Cidade Olímpica, em São Luís (MA)	SILVA; CASTRO (2021)	Estudo sobre regularização fundiária e emissão de títulos de propriedade no bairro Cidade Olímpica, em São Luís (MA).	Regularização fundiária e desenvolvimento econômico
Regularização Fundiária Urbana em Áreas de Interesse Social: Legislação e Aplicação dos Instrumentos Ambientais	FARDIN; FARDIN; FARDIN, (2018)	Discussão sobre a relação entre regularização fundiária de interesse social e a aplicação de instrumentos ambientais em Serra-ES.	Regularização fundiária e desenvolvimento social
A Degeneração da Política Federal de Regularização Fundiária na Amazônia	MOUTINHO (2024)	Análise dos efeitos da regularização fundiária na Amazônia, destacando conflitos e degradação ambiental.	Regularização fundiária e impacto ambiental
A Isonomia na Tributação em Projetos de Reurb-S	VIEIRA; VIEIRA; TUPIASSU (2024)	Proposta de política tributária municipal para beneficiar populações vulneráveis em projetos de regularização fundiária.	Regularização fundiária e justiça fiscal
A Disputa Pública em Torno da Definição de um Marco Legal para Regularização Fundiária	CASTRO (2024)	Regularização fundiária no Brasil e impactos sociais e ambientais.	Regularização fundiária e impacto social
Regularização Fundiária em Conjuntos Habitacionais de Natal/RN	CAVALCANTE <i>et al.</i> (2023)	Parcerias para regularização fundiária em habitações sociais em Natal.	Regularização fundiária e habitação social
Regularização fundiária e regimes de conhecimento: notas sobre o sul do estado do Amazonas	PEGGION (2022)	Interseção de saberes em processos de regularização fundiária em terras indígenas.	Regularização fundiária e saberes locais
Irmãos na Terra Prometida: crime, igreja e regularização fundiária em São Paulo	PRIETO; VERDI (2023)	Relação entre igreja, crime e regularização fundiária em periferias urbanas.	Regularização fundiária e relações sociais
A 'mãe palmeira' ante a privatização de terras sob uso comum	PORRO <i>et al.</i> (2023)	Regularização coletiva de terras quilombolas e conservação ambiental.	Regularização fundiária e conservação ambiental

Fonte: Elaborado pelos autores, dados da pesquisa.

Os estudos analisados revelam a diversidade de enfoques presentes na literatura sobre regularização fundiária no Brasil. Zeneratti (2021) discute as políticas de reforma agrária e os avanços da regularização fundiária no país ao longo dos últimos 15 anos, enquanto Rosa e Barcellos (2021) destacam os impactos sociais do reassentamento e da regularização no loteamento Barão de Mauá, em Pelotas (RS). Gonçalves e Santos (2021) oferecem uma reflexão crítica sobre a gestão da informalidade urbana em favelas da região metropolitana do Rio de Janeiro, ao passo que Granja e Magalhães (2021)

examinam as alternativas e desafios da regularização fundiária em Juiz de Fora (MG). Em perspectiva semelhante, Silva e Castro (2021) analisam os efeitos da emissão de títulos de propriedade no bairro Cidade Olímpica, em São Luís (MA).

No campo socioambiental, Fardin, Fardin e Fardin (2018) exploram a relação entre regularização fundiária de interesse social e a aplicação de instrumentos ambientais em Serra (ES). Já Moutinho (2024) analisa os efeitos negativos da regularização na Amazônia, enfatizando conflitos fundiários e processos de degradação ambiental. Em outra vertente, Vieira; Vieira e Tupiassu (2024) propõem um modelo de política tributária voltado à redução de desigualdades em projetos de Reurb-S, enquanto Castro (2024) discute as disputas públicas em torno da formulação do marco legal da regularização no Brasil.

Cavalcante *et al.* (2023) abordam a articulação entre parcerias institucionais e regularização em habitações sociais em Natal (RN), e Peggion (2022) investiga a interseção entre diferentes regimes de conhecimento em processos de regularização de terras indígenas no sul do Amazonas. Prieto e Verdi (2023) analisam a relação entre igreja, crime e produção territorial em processos de regularização em periferias de São Paulo, enquanto Porro *et al.* (2023) destacam experiências de regularização coletiva de terras quilombolas e sua relação com práticas de conservação ambiental.

Conjuntamente, esses estudos oferecem uma visão abrangente da regularização fundiária, evidenciando suas dimensões sociais, econômicas, ambientais e jurídicas. A análise dos títulos dos artigos, ilustrada na Figura 2, revela a predominância de termos como “regularização fundiária”, “social”, “direito”, “desenvolvimento” e “política”, sinalizando a complexidade e a intersectorialidade do tema. O destaque recorrente para a expressão “regularização fundiária” confirma sua centralidade no debate acadêmico, que abrange desde aspectos técnicos e normativos até impactos socioambientais mais amplos. Esse conjunto de evidências reforça que a regularização fundiária transcende procedimentos administrativos, constituindo-se como um campo estratégico para a promoção da justiça social, da inclusão e do desenvolvimento urbano sustentável.

econômicos e sociais, reforçando a regularização fundiária como ferramenta de governança que exige abordagens integradas orientadas por justiça social, segurança jurídica e sustentabilidade.

A proeminência do termo “social” reflete o esforço dos estudos em relacionar a regularização fundiária à promoção de justiça, dignidade e cidadania. Nesse sentido, Vieira; Vieira e Tupiassu (2024) evidenciam o papel de políticas fiscais inclusivas para beneficiar populações vulneráveis, enquanto Silva e Castro (2021) mostram como a titulação de propriedade pode transformar realidades locais, desde que articulada a políticas que priorizem pequenos proprietários e grupos socialmente marginalizados. Esses exemplos demonstram como a regularização pode ser um vetor de transformação social quando alinhada a princípios de equidade.

Os termos “desenvolvimento” e “política” reforçam a relação entre regularização fundiária, crescimento econômico e governança territorial. Zeneratti (2021) evidencia os efeitos positivos da regularização sobre economias locais e sobre a redução de desigualdades, ao passo que Moutinho (2024) apresenta uma perspectiva crítica, ao mostrar como políticas mal conduzidas podem favorecer concentração de terras e práticas de degradação ambiental. Esses contrastes revelam que o potencial transformador da regularização depende diretamente de decisões políticas orientadas para a equidade e a sustentabilidade.

A Figura 03, construída a partir das palavras-chave dos artigos, reforça o caráter interdisciplinar do tema. A visualização permite identificar rapidamente os temas recorrentes, sintetizando as prioridades e abordagens presentes nas pesquisas contemporâneas e fornecendo um panorama amplo das diferentes dimensões que estruturam o debate.

Figura 3 - Nuvem de palavras chaves dos artigos selecionados.



Fonte: Elaborado pelos autores, dados da pesquisa.

As palavras “regularização”, “social”, “ambiental” e “desenvolvimento” evidenciam o caráter interdisciplinar da pesquisa, ao articularem dimensões sociais, econômicas e ambientais no contexto da regularização fundiária. A presença destacada do termo “lei” reforça a centralidade dos aspectos jurídicos e institucionais nesse campo de estudo. Além disso, termos como “impacto”, “moradia”, “conservação” e “justiça” indicam a preocupação dos pesquisadores com os resultados concretos da regularização, sejam eles relacionados à proteção ambiental, à melhoria das condições habitacionais ou à promoção da justiça social. Palavras como “favelas”, “quilombolas” e “privatização” revelam que os estudos também se debruçam sobre grupos vulneráveis e suas especificidades socioespaciais.

O destaque para termos como “política”, “instrumentos”, “emissão” e “títulos” evidencia a dimensão técnica e administrativa da regularização fundiária, especialmente no que se refere aos processos de titulação e à operacionalização de políticas públicas. Em contraposição, palavras como “conflitos”, “crime” e “igreja” mostram que as análises contemplam igualmente dinâmicas sociais complexas, que envolvem disputas territoriais, práticas informais e relações comunitárias. Em síntese, a nuvem de palavras revela uma abordagem ampla e multifacetada: os pesquisadores buscam compreender

não apenas os aspectos técnicos da regularização, mas também seus desdobramentos sociais, culturais, ambientais e políticos. Isso reforça a importância de políticas públicas integradas que considerem a multiplicidade de dimensões envolvidas na gestão da terra e no desenvolvimento urbano sustentável.

A análise temporal das publicações também aponta um crescimento significativo do interesse acadêmico sobre o tema nos últimos anos. Esse movimento parece estar diretamente relacionado ao fortalecimento do marco regulatório após a promulgação da Lei nº 13.465/2017, que instituiu a Regularização Fundiária Urbana (Reurb). A partir desse marco, a regularização fundiária passou a ganhar maior visibilidade nos debates jurídicos, urbanísticos e sociais, impulsionando pesquisas voltadas à compreensão de seus impactos, desafios e potencialidades na promoção do direito à moradia e na gestão territorial das cidades brasileiras.

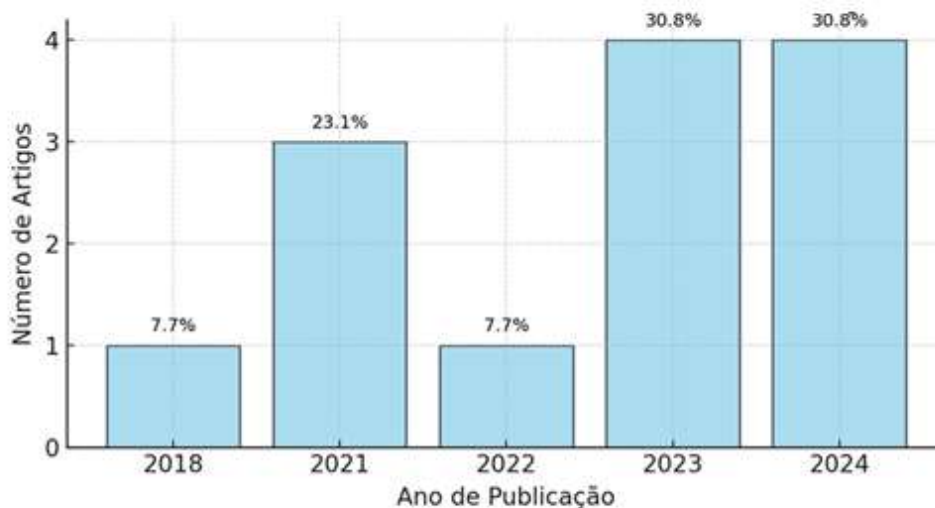
A Figura 4 confirma esse cenário ao demonstrar um aumento contínuo de publicações entre 2022 e 2024, refletindo a expansão e diversificação do debate em diferentes contextos sociais, econômicos e ambientais.

A produção científica sobre regularização fundiária apresenta variações importantes ao longo do período analisado. Em 2022, foram publicados dois estudos relacionados ao tema. Entre eles, destaca-se o trabalho de Silva e Castro (2021), que investigou a emissão de títulos de propriedade na Cidade Olímpica, em São Luís (MA), com ênfase nos efeitos econômicos da regularização. A centralidade atribuída às dimensões jurídica e econômica nesse conjunto inicial de publicações sugere que, naquele momento, o debate estava fortemente orientado por discussões institucionais e pelo potencial da titulação para impulsionar o desenvolvimento local.

Em 2023, observa-se um incremento para três publicações, acompanhado de uma clara diversificação temática. Nesse ano, Gonçalves e Santos (2021) analisaram a gestão da informalidade urbana em favelas da região metropolitana do Rio de Janeiro, destacando implicações sociais das políticas de regularização. Moutinho (2024), por sua vez, examinou os impactos da regularização fundiária na Amazônia, evidenciando conflitos socioambientais e práticas de manipulação territorial. Esse conjunto de

estudos demonstra a ampliação do debate, incorporando simultaneamente dimensões sociais, territoriais e ambientais.

Figura 4 - Distribuição das publicações segundo o ano de publicação

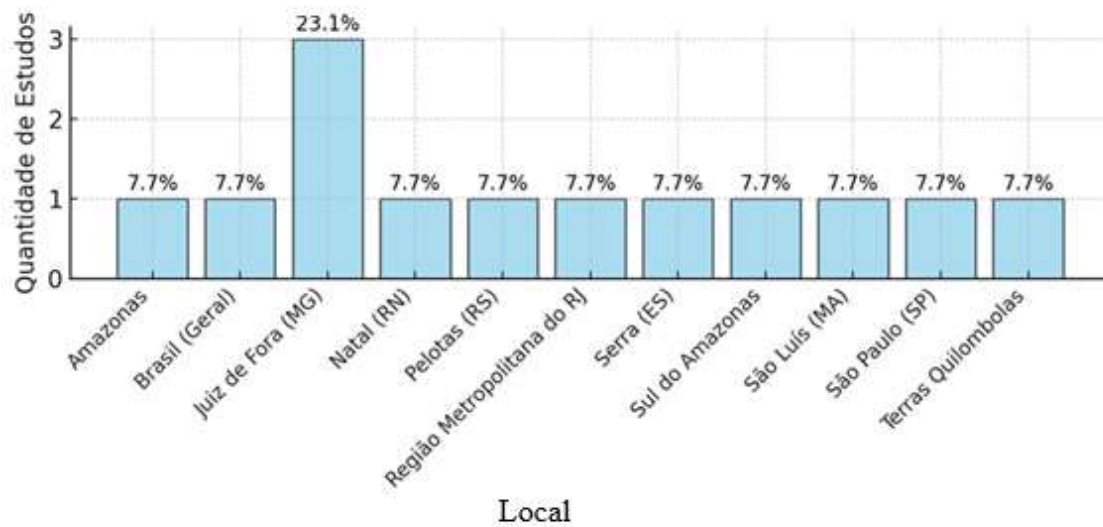


Fonte: Elaborado pelos autores, dados da pesquisa.

O ano de 2024 marca o ponto mais elevado da produção científica, somando oito publicações. As abordagens tornam-se ainda mais variadas, abrangendo desde efeitos sociais, como discutido por Rosa e Barcellos (2021), até análises ambientais e culturais, como no estudo de Porro *et al.* (2023), que tratam da regularização coletiva de terras quilombolas. Nesse mesmo período, Vieira, Vieira e Tupiassu (2024) introduzem uma perspectiva inovadora ao discutir justiça fiscal no âmbito da Reurb, evidenciando um amadurecimento teórico-metodológico e a incorporação de temas mais específicos às discussões sobre regularização fundiária.

Conforme a Figura 5, a diversidade regional desses estudos contribui para a compreensão das múltiplas realidades brasileiras e reforça a importância de políticas públicas que respeitem e integrem essas particularidades territoriais. A regularização fundiária revela-se, assim, não apenas como um procedimento técnico-administrativo, mas como uma estratégia capaz de promover justiça social, preservação ambiental e dinamização econômica em diferentes regiões do país.

Figura 5 - Distribuição espacial dos artigos analisados



Fonte: Elaborado pelos autores, dados da pesquisa.

Na região amazônica, Moutinho (2024) destaca que a regularização fundiária assume contornos marcados por conflitos socioambientais, manipulação territorial e tensões entre conservação ecológica e interesses econômicos. O autor evidencia que a implementação de políticas fundiárias na Amazônia enfrenta desafios específicos, especialmente pela necessidade de conciliar a preservação da biodiversidade com a proteção das culturas indígenas e demais povos tradicionais. Assim, a regularização nessa região não pode ser dissociada das dinâmicas culturais e ambientais que moldam o território.

Em cidades como São Luís (MA) e Natal (RN), os estudos de Silva e Castro (2021) e Cavalcante *et al.* (2023) exploram dimensões econômicas e habitacionais da regularização, mostrando como a emissão de títulos de propriedade e as parcerias habitacionais contribuem para transformar as condições de vida das populações locais. Esses casos ilustram o potencial da regularização fundiária como indutora de desenvolvimento econômico e melhoria da qualidade de vida, sobretudo quando articulada a modelos inovadores de gestão urbana.

As análises de abrangência nacional, como as de Zeneratti (2021) e Castro (2024), buscam generalizar aprendizados e propor diretrizes aplicáveis a diferentes

contextos. No entanto, esses esforços também evidenciam a complexidade do tema em um país de escala continental, no qual profundas desigualdades regionais e especificidades locais influenciam diretamente a efetividade das políticas fundiárias.

De forma geral, a distribuição espacial dos estudos mostra uma maior concentração de pesquisas no Sul, Sudeste e Nordeste, enquanto regiões como Norte urbano e Centro-Oeste permanecem relativamente pouco exploradas. Essa lacuna aponta para a necessidade de ampliar investigações em territórios menos estudados, assegurando que políticas de regularização fundiária possam ser formuladas com base em evidências representativas da diversidade socioespacial brasileira.

O Quadro 2 apresenta as metodologias empregadas nos artigos analisados refletindo a heterogeneidade do campo. Abordagens qualitativas predominam, especialmente em estudos voltados às dimensões sociais, jurídicas e culturais. Contudo, métodos quantitativos e mistos desempenham papel essencial na análise de impactos econômicos, fiscais e espaciais. Além disso, estudos comparativos e análises político-legais ampliam a compreensão sobre boas práticas, limitações institucionais e oportunidades de aprimoramento das políticas públicas. Essa variedade metodológica evidencia o caráter multidimensional da regularização fundiária e reforça sua relevância como objeto de pesquisa interdisciplinar.

Quadro 2 - Metodologias utilizadas nos artigos selecionados

Metodologia	Descrição	Exemplos de Aplicação nos Artigos
Qualitativa	Métodos que utilizam análise de documentos, estudos de caso e entrevistas para explorar impactos sociais, legais e de governança.	- <i>Document Analysis</i> : Castro (2024) - marco legal para regularização fundiária. - <i>Case Study</i> : Silva e Castro (2021) - Cidade Olímpica. - <i>Interviews</i> : Moutinho (2024) - <i>stakeholders</i> na Amazônia.
Quantitativa	Métodos que empregam estatísticas e dados numéricos para medir impactos econômicos, mercadológicos e fiscais da regularização fundiária.	- <i>Descriptive Statistics</i> : Vieira, Vieira e Tupiassu (2024) - impacto fiscal em Reurb-S. - <i>Spatial Data Analysis</i> : Peggion (2022) - mudanças de posse na Amazônia.
Mista (<i>Mixed-Methods</i>)	Integra dados qualitativos e quantitativos para oferecer uma visão abrangente, combinando análises contextuais e métricas objetivas.	- <i>Integrated Analysis</i> : Zeneratti (2021) - estatísticas rurais e entrevistas.

		- <i>Policy Impact Evaluation</i> : Granja e Magalhães (2021) - Juiz de Fora.
Comparativa	Comparação entre regiões ou projetos para identificar diferenças nos resultados e avaliar boas práticas.	- <i>Regional Comparison</i> : Rosa e Barcellos (2021) - qualidade de vida urbana no RS. - <i>Policy Evaluation Across Time</i> : Moutinho (2024) - mudanças de políticas.
Política e Legal	Avaliação de quadros legais e políticos que regem a regularização fundiária, com foco em conformidade e alinhamento com metas de desenvolvimento.	- <i>Legislative Review</i> : Fardin, Fardin e Fardin (2018) - conformidade ambiental em ES. - <i>Policy Critique</i> : Vieira, Vieira e Tupiassu (2024) - impacto das políticas fiscais.

Fonte: Elaborado pelos autores.

Assim, observa-se que a metodologia mais recorrente entre os estudos analisados foi a qualitativa, o que se justifica pelo forte interesse em compreender os impactos sociais, jurídicos e institucionais da regularização fundiária. Destaca-se, também, o uso de métodos mistos (*mixed-methods*), que integram abordagens qualitativas e quantitativas e refletem a complexidade multidimensional do tema. Além disso, análises comparativas e estudos de natureza político-legal desempenham papel fundamental na avaliação da eficácia, dos limites e da sustentabilidade das políticas de regularização, permitindo identificar boas práticas e lacunas nos processos de implementação.

Considerações Finais

As evidências levantadas nesta Revisão Sistemática da Literatura mostram que a regularização fundiária urbana constitui um eixo estratégico para compreender as dinâmicas de desigualdade, governança e desenvolvimento nas cidades brasileiras. Os estudos analisados revelam que a regularização é abordada de forma multidimensional, atravessando campos como justiça social, sustentabilidade ambiental, valorização imobiliária, urbanização de baixa renda e gestão territorial.

Os resultados apontam que, ao assegurar segurança jurídica e ampliar o acesso à moradia formal, a regularização fundiária tem potencial para reduzir desigualdades

socioespaciais, fortalecer a cidadania e dinamizar economias locais. Evidências destacam efeitos positivos como: valorização imobiliária, ampliação do acesso ao crédito, melhorias na qualidade de vida e maior integração entre territórios formais e informais. Tais benefícios, no entanto, só se consolidam quando integrados a políticas urbanas mais amplas, articuladas com infraestrutura, habitação, proteção ambiental e participação social.

Apesar dos avanços normativos e da crescente produção científica observada após 2022, persistem desafios estruturais. As desigualdades regionais na produção acadêmica refletem assimetrias institucionais mais amplas e indicam que regiões como Amazônia urbana, Centro-Oeste e pequenos municípios ainda carecem de maior atenção analítica. Além disso, conflitos fundiários, interesses privados, pressões do mercado imobiliário e fragilidades administrativas continuam limitando a eficácia das políticas de regularização.

Diante desse cenário, torna-se evidente a necessidade de políticas públicas integradas, orientadas por evidências e guiadas pelos princípios de equidade, sustentabilidade e justiça territorial. A regularização fundiária deve ser compreendida não apenas como instrumento jurídico, mas como componente essencial de uma agenda urbana capaz de enfrentar desigualdades estruturais e promover inclusão socioespacial duradoura.

Por fim, o estudo reforça que futuras pesquisas podem avançar em três frentes principais: (1) aprofundar análises quantitativas dos impactos econômicos e fiscais da regularização; (2) investigar a implementação da Regularização Fundiária em diferentes escalas territoriais, especialmente em contextos negligenciados; (3) explorar experiências internacionais comparadas que contribuam para aprimorar modelos brasileiros de governança fundiária.

Assim, a regularização fundiária se firma como campo estratégico e interdisciplinar, com potencial para orientar políticas urbanas mais justas, sustentáveis e comprometidas com a democratização do acesso à terra urbana no Brasil.

Referências

- BRASIL. Presidência da República. Secretaria-Geral. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Diário Oficial da União**, 08 set. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 16 mai. 2025.
- CASTRO, C. P. de. A disputa pública em torno da definição de um marco legal para regularização fundiária. **Dados**, Rio de Janeiro, v. 67, n. 3, e20210284, jul. 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/dados.2024.67.3.327>. Acesso em: 16 mai. 2025.
- CAVALCANTE, T. F. F.; LIMA NETO, J. C.; LIMA, D. F.; SOUSA JUNIOR, A. M. Regularização Fundiária em conjuntos habitacionais de Natal/RN. **urbe - Revista Brasileira de Gestão Urbana**, Curitiba, v. 15, e20210321, 2023. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.015.e20210321>. Acesso em: 18 jun. 2025.
- FARDIN, S. C. S. G.; FARDIN, H. D.; FARDIN, H. D. Regularização Fundiária Urbana em Áreas de Interesse Social: Legislação e Aplicação dos Instrumentos Ambientais. **Ciência Florestal**, Santa Maria, v. 28, n. 2, p. 854-862, abr.- jun. 2018. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.5902/1980509832108>. Acesso em: 16 abr. 2025.
- FERNANDES, E. **Regularização de assentamentos informais na América Latina**. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2011.
- GONÇALVES, R. S.; SANTOS, C. R. Gestão da informalidade urbana e tolerância precária: uma reflexão crítica em torno dos sentidos implicados em projetos de regularização fundiária. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**. [S. l.], v. 23, E202103, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202103>. Acesso em: 16 abr. 2025.
- GOUGH, D.; OLIVER, S.; THOMAS, J. **Uma introdução às revisões sistemáticas**. Londres: Sage Publications, 2012.
- GRANJA, L. S.; MAGALHÃES, A. F. Condições de viabilidade para a regularização fundiária plena: uma problematização a partir da experiência de Juiz de Fora (MG). **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**. [S. l.], v. 23, E202122pt, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202122pt>. Acesso em: 16 abr. 2025.
- MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrólis, RJ: Vozes, 2011. 219 p.
- MOUTINHO, D. D. A Degeneração da Política Federal de Regularização Fundiária na Amazônia. **Revista Direito GV**. São Paulo, v. 20, e2419, 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2317-6172202419>. Acesso em: 16 abr. 2025.
- PEGGION, E. A. Regularização fundiária e regimes de conhecimento: notas sobre o sul do estado do Amazonas (Brasil). **Revista de Antropologia**. São Paulo, v. 65, n. 1, e192794,

2022. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/1678-9857.ra.2022.192794>. Acesso em: 16 abr. 2025.

PORRO, N. S. M.; RUSCHEL, A. R.; PORRO, R.; SANTOS, J. do N. A 'mãe palmeira' ante a privatização de terras sob uso comum: desafios para a conservação do babaçu por quilombolas no vale do Mearim, Brasil. **Boletim do Museu Paraense Emílio Goeldi**. Belém, v. 18, n. 2, e20220047, 2023. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2178-2547-BGOELDI-2022-0047>. Acesso em: 16 abr. 2025.

PRIETO, G.; VERDI, E. F. Irmãos na Terra Prometida: crime, igreja e regularização fundiária em São Paulo. **Revista do Instituto de Estudos Brasileiros**, São Paulo, v. 1, n. 85, p. 55-73, ago. 2023. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/issn.2316-901X.v1i85p55-73>. Acesso em: 20 abr. 2025.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROLNIK, Raquel. A ressignificação do planejamento: conflito, insurgência e resistência. ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PROGRAMAS DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL – ENANPUR, XVIII. **Anais...** Natal: ANPUR, 2019. Disponível em: <http://anpur.org.br/xviiienanpur/anaisadmin/capapdf-sl.php?reqid=27>. Acesso em: 12 mai. 2025.

e

ROSA, N. C.; BARCELLOS, S. B. Regularização fundiária e direito à cidade: as transformações na vida cotidiana dos(as) moradores(as) do Loteamento Barão de Mauá na cidade de Pelotas (RS). **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 23, E202107, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202107>. Acesso em: 16 abr. 2025.

SILVA, A. M. P. da; CASTRO, C. E. de. Direito de propriedade: análise da política pública fundiária na Cidade Olímpica, em São Luís (MA). **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 23, E202142, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202142>. Acesso em: 20 abr. 2025.

VIEIRA, B. S.; VIEIRA, I. T.; TUPIASSU, L. A Isonomia na Tributação em Projetos de Reurb-S. **Veredas do Direito**, [S. l.], v. 21, e212614, 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.18623/rvd.v21.2614>. Acesso em: 16 abr. 2025.

ZENERATTI, F. L. O acesso à terra no Brasil: reforma agrária e regularização fundiária. **Revista Katálysis**, Florianópolis, v. 24, n. 3, pág. 564-575, set-dez. 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/1982-0259.2021.e79558>. Acesso em: 16 abr. 2025.

Recebido: 14/03/2026 Publicado: 30/05/2026

Editor Geral: Dr. Eliseu Pereira de Brito