

Irregularidade fundiária e o papel dos Registros de Imóveis no Brasil

DE SOUZA MAIA, Ana Cristina

Registradora de Imóveis na Comarca de Mariana, Minas Gerais, Vice-Presidência do Registro de Imóveis do Brasil – Seção Minas Gerais (RIB/MG), a Diretoria de Comunicação do Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) e a Diretoria Social do Instituto de Registradores de Imóveis do Brasil (IRIB)

Irregularidade Fundiária Urbana no Brasil

A falta de acesso ao sistema de registro da propriedade imóvel é um problema crônico no Brasil (Brasil, 2016)⁽¹⁾. Embora não exista um indicador oficial para o tema, estudos demonstram (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada [IPEA], 2022)⁽²⁾ que de 30% a 50% dos imóveis urbanos do país estão à margem do sistema e carecem de algum nível de regularização para que se integrem a ele.

Segundo a Pesquisa de Informações Básicas Municipais do IBGE (MUNIC) (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE], 2024)⁽³⁾ realizada entre agosto de 2024 e fevereiro de 2025 e divulgada em 31 de outubro de 2025, pelo menos 1.106 ou 18% dos Municípios brasileiros possuem algum tipo de ocupação caracterizada como favela, mocambo ou palafita e 3.737 ou 67% das cidades respondentes, detectaram a existência de loteamentos irregulares ou clandestinos em seu território.

Já as ocupações por movimento de moradia e a existência de moradores vivendo em cortiços ou casas de cômodos foram informadas por 791 e 785 municípios respectivamente.

Ainda segundo a pesquisa publicada, a região norte é a que concentra a maior proporção de Municípios com favelas, mocambos e palafitas – 32,5%, mais que o dobro da região sudeste - e também de loteamentos clandestinos com 77,4%. Já a região centro-oeste foi a que apresentou menor ocorrência de favelas e assemelhados (7,1%) e a segunda menor ocorrência de loteamentos irregulares, com 66,2%, ainda assim um número bastante alto.

A pesquisa confirma a percepção empírica dos gestores e técnicos públicos e dos profissionais que atuam na área habitacional e imobiliária, como corretores, advogados e registradores de imóveis, de que, não obstante as diferenças regionais apontadas, a irregularidade fundiária no Brasil não possui uma única face, não se restringe a uma classe social específica ou a porções do território nacional, podendo atingir cidades inteiras (CORIMG, s.d.) ⁽⁴⁾ ⁽⁵⁾ e (Tribunal de Justiça da Bahia [TJBA], s.d.) , em grave prejuízo à população e ao desenvolvimento social e econômico locais.

As repercussões sociais e econômicas da irregularidade são múltiplas e cumulativas. No plano social, a informalidade tende a reproduzir desigualdades ao limitar o acesso efetivo dos moradores de áreas irregulares a infraestrutura e serviços urbanos essenciais, ao aumentar a exposição a riscos ambientais e climáticos, fragilizar a segurança da posse e ampliar conflitos territoriais.

Indicadores do próprio IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE], 2025)⁽⁶⁾, ao examinar características do entorno domiciliar em favelas e comunidades urbanas, reforçam a presença de privações urbanísticas relevantes, com efeitos sobre saúde, bem-estar e oportunidades.

No plano econômico, a falta de acesso ao sistema formal de registro da propriedade eleva custos de transação, desincentiva investimentos, impede o acesso ao mercado de crédito, dificulta a mobilização do ativo imobiliário e, em última instância, impede o desenvolvimento econômico sustentável.

Estudos realizados pelo economista peruano Hernando de Soto (De Soto, 2001) indicam que é a propriedade formal que estabelece o processo, define as formas e cria as regras que fixam os ativos imobiliários em uma condição que permite convertê-los em capital. Esta conversão de um ativo existente no mundo real (o imóvel) em um ativo conceitual (sua representação jurídica), se obtém por meio do registro da propriedade e permite que esse título tenha uma vida separada do ativo em si.

Segundo Nota Técnica publicada pelo IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada [IPEA], 2022)⁽⁷⁾ a inclusão da atual estrutura de propriedade de imóveis no cálculo do índice de Gini eleva a desigualdade brasileira em, aproximadamente, 1,5 ponto percentual, em razão da deterioração da renda das camadas mais vulneráveis da população brasileira.

Ainda segundo o mesmo estudo, um processo massivo de regularização fundiária urbana no país seria capaz de promover um choque de riqueza equivalente a R\$ 202,13 bilhões na economia brasileira, podendo provocar uma queda de até 2,4 p.p. no índice de desigualdade de renda (GINI). O documento conclui, por fim, que “a política de regularização fundiária urbana pode promover mudanças estruturais na desigualdade de renda, contribuindo de forma permanente para o aumento do bem-estar brasileiro”.

Regularização Fundiária Urbana na Legislação Brasileira

Como visto, a irregularidade fundiária é um problema estrutural das cidades brasileiras há décadas (Maricato, 2011), gerando consequên-

cias urbanas severas e impondo inúmeros sacrifícios à população mais vulnerável.

Não obstante a realidade posta demonstre todos os dias os seus impactos ao país, apenas a partir de 2009 o tema foi objeto de norma específica. A lei que primeiramente tratou os problemas em nível nacional foi a 11.977, publicada em 07 de julho de 2009, que disciplinou o procedimento de regularização fundiária no país. Os avanços conquistados pela norma, contudo, não foram suficientes para promover o ganho de escala necessário à solução do problema da irregularidade no Brasil. Por esta razão, em 2017, foi editada a Lei 13.465, atualmente vigente, que deu novo tratamento ao tema.

A Lei 13.465/17 foi publicada, portanto, como resposta à experiência acumulada com a aplicação da Lei nº 11.977/2009, que revelou excessiva fragmentação procedimental, elevada complexidade técnica e limitada capacidade de implementação, resultando em baixos índices de titulação e na perpetuação da insegurança jurídica da posse.

A nova lei simplificou procedimentos, estabeleceu conceitos importantes, ampliou o rol de instrumentos jurídicos próprios e conferiu maior protagonismo aos municípios. Por meio de uma abordagem pragmática e funcional a lei inovou de modo eficiente (Cunha, 2021), sem renunciar às principais conquistas da norma anterior.

Nos termos da Lei 13.465/17 REURB é o nome dado ao procedimento de regularização fundiária urbana por ela regulado e consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas (i) a integrar as áreas irregulares do território à cidade formal e (ii) a promover a titulação dos seus ocupantes.⁽⁸⁾

O procedimento é realizado pelos Municípios e se estrutura em 7 fases, sendo que a última delas acontece no âmbito dos Cartórios de Registros de Imóveis, conforme estabelecido em seu artigo 28:

“Art. 28. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

- I. requerimento dos legitimados;
- II. processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III. elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV. saneamento do processo administrativo;
- V. decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI. expedição da CRF pelo Município; e
- VII. registro da CRF 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.

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.”

Nos termos do artigo 14 da Lei 13.465/17, o procedimento se inicia com o requerimento do interessado - um morador, entidades da sociedade civil, a Defensoria Pública, o Ministério Públicos, entre outros⁽⁹⁾ - e segue um rito complexo e detalhado que busca tratar os aspectos urbanísticos, ambientais, sociais e jurídicos da irregularidade.

O processamento administrativo inclui a identificação dos proprietários e titulares de direitos reais sobre as áreas ocupadas, com a sua subsequente notificação para manifestação quanto à perda ou alteração dos direitos inscritos, garantido o amplo direito de defesa. Em caso de impugnação ao pedido, são ofertadas ferramentas de composição extrajudicial para a solução do impasse, a fim de evitar a judicialização da disputa e a interrupção do andamento do pedido.

No curso do processo é realizado o levantamento de campo da área

ocupada, com a apresentação dos trabalhos técnicos que vão subsidiar a elaboração e a aprovação do projeto de regularização fundiária. Este projeto vai trazer o diagnóstico das irregularidades encontradas e as medidas a serem tomadas para a soluções dos problemas ambientais e urbanísticos detectados, bem como a implantação da infraestrutura necessária.

Será feito ainda o cadastro dos moradores em campo, para identificação dos ocupantes a serem titulados ao final do processo. Para a titulação dos ocupantes podem ser utilizados uma série de instrumentos jurídicos - como as tradicionais compra e venda e doação - a concessão de direito real de uso e a concessão de uso especial para fins de moradia. Mas a lei 13.465/17 criou também dois institutos próprios e exclusivos para o uso me REURB: a legitimação de posse e a legitimação fundiária.

A legitimação de posse - criada pela Lei 11.977/09 e mantida pela Lei 13.465/17 - constitui-se em instrumento jurídico de titulação de uso exclusivo em REURB, por meio da qual o poder público reconhece a posse, com finalidade de conversão em domínio, sobre imóvel objeto da REURB, aos ocupantes de uma área em regularização.⁽¹⁰⁾

Trata-se de ato administrativo que transmite a posse conversível em propriedade com caráter de aquisição originária, de modo que, ao ser titulado pela LP na REURB, o beneficiário tem reconhecido seu direito sobre uma unidade imobiliária, livre dos ônus e gravames eventualmente existentes sobre ela.

A legitimação fundiária consiste em forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato do poder público àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.⁽¹¹⁾

É um mecanismo jurídico disponível (i) exclusivamente ao poder

público (ii) no âmbito da REURB, para reconhecimento da aquisição do direito real de propriedade em favor dos ocupantes unidades imobiliárias cadastrados no curso processo de regularização, sendo irrelevante para a sua utilização (e para os efeitos do direito por meio dela adquirido), que o núcleo se situe sobre área privada ou pública, com ou sem registro.

Os dois mecanismos de titulação exclusivos da REURB se destinam, portanto, a viabilizar a titulação em escala dos moradores ocupantes das áreas irregulares, algo que se mostrou contraproducente com a utilização dos mecanismos tradicionais de transmissão de direitos.

Elaborado e aprovado o projeto de regularização fundiária, com a identificação das unidades imobiliárias, bem como das áreas públicas eventualmente existentes a serem regularizadas e finalizado o cadastramento dos seus ocupantes, o Município vai expedir a Certidão de Regularização Fundiária, título que, juntamente com o Projeto de Regularização Fundiária será encaminhado ao Cartório de Registros de Imóveis para a efetivação do registro, quando somente então estará concluído o procedimento definido no artigo 28.

No Cartório será feito o registro da REURB, com (i) a abertura de matrícula para a gleba irregularmente ocupada, (ii) o registro do parcelamento do solo, com a abertura de matrículas para os lotes privados e para as áreas públicas, (iii) a titulação dos moradores com a posse, a propriedade ou o direito de uso e (iv) a averbação das edificações e instituição de condomínio ou de direito de laje, quando for o caso.

Os Registros de Imóveis e a REURB no Brasil

A Constituição Federal brasileira de 1988, em seu artigo 30, atribui aos municípios a competência para promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial, por meio do planejamento e do controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. Em razão dessa diretriz constitucional, a regularização fundiária urbana é primordialmente

atribuída à esfera municipal, sem prejuízo da participação dos Estados e da União.

Segundo o Censo do IBGE de 2022, o Brasil possui aproximadamente 213 milhões de habitantes, dos quais cerca de 87% residem em áreas urbanas em 5.569 municípios. Essa configuração territorial confere à política pública de regularização fundiária um caráter fortemente atomizado, uma vez que sua implementação ocorre predominantemente no âmbito municipal, sem a existência de uma base nacional centralizada de dados sobre as REURBs concluídas, nem de indicadores nacionais sistemáticos para o seu monitoramento.

Todavia, à luz da legislação brasileira, a REURB só se conclui com o registro do procedimento nos serviços de Registro de Imóveis. Por esta razão, os Cartórios de Registro de Imóveis passam a concentrar, em seus acervos, as informações relativas a todos os procedimentos de regularização fundiária efetivamente finalizados pelos Municípios, pelos Estados e pela União, no âmbito de suas respectivas competências.

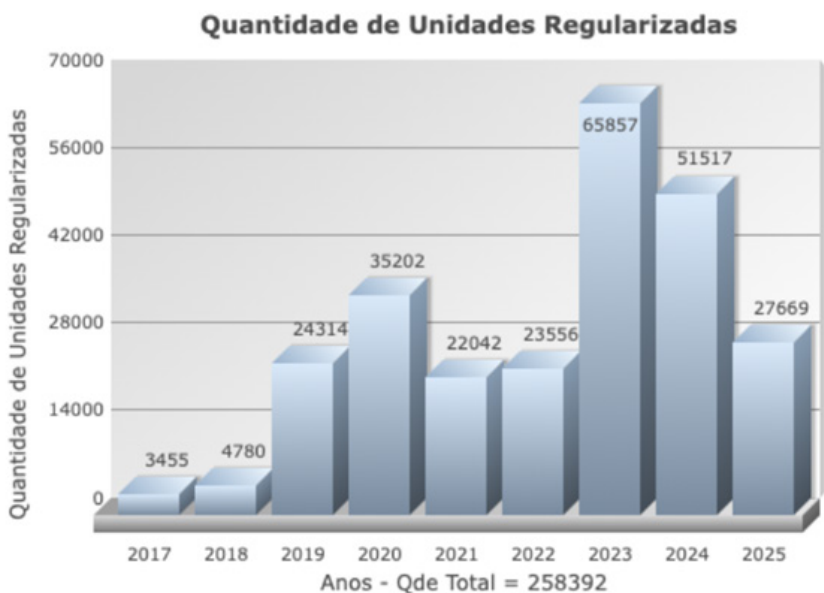
Nesse contexto, os cartórios brasileiros organizaram-se institucionalmente para viabilizar a centralização dessas informações por meio do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis. Criado pela Lei 13.465 em 2017, o ONR é a entidade responsável pela implantação, gestão e operação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) em âmbito nacional⁽¹²⁾. Trata-se de pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, integrada por todos os oficiais de registro de imóveis brasileiros, à qual compete assegurar a interconexão das serventias imobiliárias, a padronização tecnológica, a interoperabilidade dos sistemas e o acesso eletrônico aos atos registrais em todo o país.

Como infraestrutura nacional de integração dos dados do registro de imóveis, o ONR opera uma plataforma eletrônica (Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis [ONR], s.d.)⁽¹³⁾ que permite a agregação e o tratamento padronizado das informações dos registros

de imóveis produzidas em todo o território nacional, criando as condições técnicas para a sua consolidação, interoperabilidade e monitoramento nacional.

A partir dessas atribuições legais, o Operador tem desenvolvido esforços institucionais e tecnológicos voltados à concentração, organização e tratamento dos dados produzidos pelos Cartórios de Registro de Imóveis relativos aos registros das REURBs. Por meio de sua infraestrutura eletrônica nacional, o ONR tem padronizado a coleta das informações registrárias, para a sua consolidação em bases estruturadas a fim de viabilizar análises agregadas e criar condições para maior transparência, rastreabilidade e eventual utilização desses dados no acompanhamento e avaliação das políticas públicas de regularização fundiária urbana.

As medidas tomadas já são realidade nos Estados de São Paulo, Minas Gerais e Santa Catarina, onde é possível a qualquer cidadão consultar os dados referentes à quantidade de unidades regularizadas em cada um desses 3 estados: ⁽¹⁴⁾





Os dados publicizados na plataforma demonstram que a regularização fundiária vem crescendo nos três Estados de maneira consistente, desde o início da vigência da lei em 2017. São Paulo se destaca como o Estado com o maior número absoluto de unidades regularizadas, perfazendo um total de 371.708 unidades em 08 anos, seguido por Minas Gerais, com 258.392 e Santa Catarina com 52.662.

Entretanto, mais do que demonstrar o avanço da REURB no país, esse panorama evidencia que os Cartórios de Registro de Imóveis ocupam posição estratégica na política pública de regularização fundiária urbana, inclusive como repositórios qualificados da informação jurídica produzida pela REURB.

É no registro que se consolida, com eficácia erga omnes, a transformação da posse em propriedade, conferindo segurança jurídica aos beneficiários e estabilidade às relações urbanísticas e imobiliárias decorrentes da regularização.

Ao reunirem dados completos, padronizados e territorialmente precisos sobre os procedimentos efetivamente concluídos, os cartórios passam a desempenhar papel relevante também no plano informacional da

política pública. A informação registral, tradicionalmente voltada à tutela do direito de propriedade, revela-se igualmente apta a subsidiar o planejamento urbano, a formulação de políticas habitacionais e a avaliação empírica da efetividade da legislação fundiária, superando a fragmentação típica da atuação exclusivamente municipal.

A atuação coordenada dos cartórios, por meio de estruturas nacionais de integração de dados, permite ainda reduzir assimetrias informacionais entre entes federativos, ampliar a transparência das ações estatais e oferecer à sociedade civil e aos órgãos de controle um instrumento confiável de acompanhamento da política de regularização fundiária urbana. Trata-se de contribuição institucional que reforça a racionalidade, a eficiência e a accountability da atuação pública no enfrentamento do déficit fundiário urbano.

Dessa forma, os Cartórios de Registro de Imóveis deixam de ocupar um papel meramente acessório ou terminal na REURB e passam a integrar, de maneira estrutural, o ciclo da política pública, conectando a execução administrativa municipal à produção de dados nacionais qualificados. A centralidade do registro, portanto, não se limita à segurança jurídica individual, mas projeta efeitos sistêmicos relevantes para a governança urbana e para o aprimoramento das políticas públicas de regularização fundiária no Brasil.

Conclusão

A irregularidade fundiária urbana, conforme demonstrado ao longo deste trabalho, constitui um dos problemas estruturais mais persistentes e complexos das cidades brasileiras, com impactos profundos sobre a justiça social, o desenvolvimento econômico e a governança urbana. A elevada proporção de imóveis à margem do sistema formal de registro compromete o acesso a direitos, serviços e oportunidades, ao mesmo tempo em que limita a capacidade do Estado de planejar, regular e induzir o desenvol-

vimento urbano de forma eficiente e inclusiva.

A Lei nº 13.465/2017 representou avanço relevante ao conferir maior racionalidade, escala e efetividade à política de regularização fundiária urbana, por meio da simplificação procedimental, da ampliação dos instrumentos jurídicos disponíveis e do fortalecimento do protagonismo municipal. Ao estruturar a REURB como um procedimento integrado, que culmina necessariamente no registro imobiliário, o legislador reconheceu o papel central do sistema registral como condição de encerramento do processo e de produção de efeitos jurídicos plenos, aptos a conferir segurança da posse, estabilidade das relações urbanísticas e efetiva inclusão patrimonial.

Nesse contexto, os Cartórios de Registro de Imóveis assumem função que transcende a tradicional atuação como instância terminal da política pública. Além de viabilizarem a conversão da irregularidade em propriedade formal, os registros concentram informações qualificadas sobre os procedimentos efetivamente concluídos, tornando-se fonte privilegiada de dados confiáveis, comparáveis e territorialmente precisos sobre os resultados da REURB. Essa dimensão informacional revela-se especialmente relevante em um país marcado pela fragmentação federativa e pela ausência histórica de indicadores nacionais consolidados sobre regularização fundiária.

A experiência recente de integração de dados registrários, viabilizada por meio de estruturas nacionais operadas pelos próprios cartórios, demonstra que o sistema de registro de imóveis pode contribuir de maneira decisiva não apenas para a segurança jurídica individual, mas também para o aprimoramento institucional da política pública. A possibilidade de monitoramento empírico, transparente e contínuo dos resultados da REURB cria condições para avaliações mais precisas de sua efetividade, para o aperfeiçoamento do desenho normativo e para a formulação de estratégias públicas baseadas em evidências.

Dessa forma, a regularização fundiária urbana no Brasil revela-se indissociável do fortalecimento do sistema de registro de imóveis. Ao integrar

execução administrativa, titulação em escala e produção de dados nacionais qualificados, os cartórios consolidam-se como atores estruturais da política pública, contribuindo simultaneamente para a redução da desigualdade, a dinamização econômica e a construção de cidades mais justas, seguras e institucionalmente organizadas.

NOTAS

1. Documento disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf.
2. Documento disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/11215/1/n_06_Os_Impactos_da_Regularizacao.pdf.
3. Documento disponível em <https://static.poder360.com.br/2025/10/Apresentacao-v.2-MUNIC-ESTADIC-2024.pdf>.
4. Documento disponível em <https://corimg.org/catuji-e-o-primeiro-municipio-mineiro-100-regularizado/>.
5. Documento disponível em <https://corimg.org/catuji-e-o-primeiro-municipio-mineiro-100-regularizado/>.
6. Documento disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/45380-mais-de-60-dos-moradores-das-favelas-e-comunidades-urbanas-moravam-em-locais-sem-arvore?>
7. Documento disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/server/api/core/bitstreams/ccee8c42-d0f7-49c6-a7c4-65d6fabb8f74/content>.
8. Texto do artigo 9º da Lei 13.465/17: "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".
9. Texto do artigo 14 da Lei 13.465/17: "Poderão requerer a Reurb:
I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
V - o Ministério Público.
§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.
§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de

condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal."

10. Texto do artigo 25 da Lei 13.465/17: "Art. 25. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos .

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público".

11. Texto do artigo 25, caput, da Lei 13.465/17: "Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016."

12. Texto do artigo 76 da Lei 13.465/17: "Art. 76. O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

§ 1º O procedimento administrativo e os atos de registro decorrentes da Reurb serão feitos por meio eletrônico, nos termos dos arts. 37 a 41 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 2º O ONR será organizado como pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos.

§ 3º (VETADO).

§ 4º Caberá à Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça exercer a função de agente regulador do ONR e zelar pelo cumprimento de seu estatuto.

§ 5º As unidades do serviço de registro de imóveis dos Estados e do Distrito Federal integram o SREI e ficam vinculadas ao ONR.

§ 6º Os serviços eletrônicos serão disponibilizados, sem ônus, ao Poder Judiciário, ao Poder Executivo federal, ao Ministério Público, aos entes públicos previstos nos regimentos de custas e emolumentos dos Estados e do Distrito Federal, e aos órgãos encarregados de investigações criminais, fiscalização tributária e recuperação de ativos.

§ 7º A administração pública federal acessará as informações do SREI por meio do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter), na forma de regulamento.

§ 8º (VETADO).

§ 9º Fica criado o fundo para a implementação e custeio do SREI, que será gerido pelo ONR e subvencionado pelas unidades do serviço de registro de imóveis dos Estados e do Distrito Federal referidas no § 5º deste artigo.

§ 10. Caberá ao agente regulador do ONR disciplinar a instituição da receita do fundo para a implementação e o custeio do registro eletrônico de imóveis, estabelecer as cotas de participação das unidades de registro de imóveis do País, fiscalizar o recolhimento e supervisionar a aplicação dos recursos e as despesas do gestor, sem prejuízo da fiscalização ordinária e própria como for prevista nos estatutos.”

13. Documento disponível em: <https://ridigital.org.br>

14. Dados extraídos da plataforma estatística do ONR, disponível em <https://ridigital.org.br/RF/frmGraficos.aspx>, consulta em 09/02/2026. Os gráficos referem-se, respectivamente, aos estados de São Paulo, Minas Gerais e Santa Catarina.

BIBLIOGRAFÍA

- Brasil. (2009). Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Diário Oficial da União.
- Brasil. (2016). Exposição de motivos da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016. Presidência da República. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf
- Brasil. (2017). Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Diário Oficial da União.
- Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais. (s.d.). Catuji é o primeiro município mineiro 100% regularizado. <https://corimg.org/catuji-e-o-primeiro-municipio-mineiro-100-regularizado/>.
- Cunha, M. F. F. (2021). Manual de regularização fundiária urbana – REURB (2. ed. rev. e ampl.). JusPodivm.
- De Soto, H. (2001). O mistério do capital: Por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa em quase todo o resto do mundo. Record.
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. (2025). Pesquisa de informações básicas municipais (MUNIC). <https://static.poder360.com.br/2025/10/Apresentacao-v.2-MUNIC-ESTADIC-2024.pdf>.
- Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. (2022). Nota técnica sobre regularização fundiária urbana e desigualdade de renda no Brasil. https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/11215/1/n_06_Os_Impactos_da_Regularizacao.pdf.
- Macedo, P. C. R. (2020). Regularização fundiária urbana e seus mecanismos de titulação de ocupantes: Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018. Revista dos Tribunais.
- Maricato, E. (2011). O impasse da política urbana no Brasil. Vozes.
- Tribunal de Justiça do Estado da Bahia. (s.d.). CGJ promove a regularização fundiária total de Itagimirim. <https://www.tjba.jus.br/porta/cgj-promove-a-regularizacao-fundiaria-total-de-itagimirim-agora-o-municipio-e-o-primeiro-do-brasil-100-regularizado-por-meio-da-REURB-s/>