

# Governança da terra: reflexões a partir da política de regularização fundiária do Piauí

Rodrigo Ribeiro Costa Cavalcante  
Rhubens Ewald Moura Ribeiro  
Cássio de Sousa Borges  
Eduarda e Silva da Cunha  
Ranyere Mendes de Oliveira Marques

Volume 2





Rodrigo Ribeiro Costa Cavalcante  
Rhubens Ewald Moura Ribeiro  
Cássio de Sousa Borges  
Eduarda e Silva da Cunha  
Rannyere Mendes de Oliveira Marques

**Governança da terra:** reflexões a  
partir da política de **regularização**  
**fundiária do Piauí**

Volume 2

Teresina  
2026

## **SUPERVISÃO EDITORIAL**

Ana Kelma Cunha Gallas

## **DIAGRAMAÇÃO**

Kleber Albuquerque Gallas Filho

## **DESIGN GRÁFICO E CAPA**

Ana Kelma Cunha Gallas

## **IMAGENS DAS SEÇÕES**

Letícia Mendes (INTERPI)

## **REVISÃO TÉCNICA**

Edson Rodrigues Cavalcante

## **TI DOI MANAGER**

Eliezyo Silva



LESTU EDITORA, CONSULTORIA E  
COMUNICAÇÃO LTDA.

Contato: [editora@lestu.org](mailto:editora@lestu.org)

site: [www.lestu.com.br](http://www.lestu.com.br)

Livraria: [www.lestu.org](http://www.lestu.org)



## **FICHA CATALOGRÁFICA**

Elaborada por Edson Rodrigues Cavalcante 1649/CRB3

---

C572g      Governança da terra: reflexões a partir da política de regularização fundiária do Piauí / CAVALCANTE, Rodrigo Ribeiro Costa; RIBEIRO, Rhubens Ewald Moura; BORGES, Cássio de Sousa; CUNHA, Eduarda e Silva da; MARQUES, Rannyere Mendes de Oliveira (Orgs.). v. 2. Teresina: Editora Lestu, 2026.

Trabalhos apresentados no I Congresso Científico do Instituto de Terras do Piauí (CINTERPI), realizado em Teresina, nos dias 2 e 3 de dez. 2025.

356 f; il.

ISBN: 978-65-85729-16-1

DOI: 10.51205/lestu.978-65-85729-16-1

1. Política fundiária- Piauí. 2. Regularização fundiária- Brasil. 3. Território e desenvolvimento regional. 4. Gestão Pública. I. Organizadores. II. Título. III. Localidade. IV. Instituição Promotora.

---

CDD: 333.31

Índices para catálogos sistemáticos:

Regularização fundiária - Brasil: Política fundiária - Piauí. Território e desenvolvimento regional. Gestão pública.

# 1

## DA POSSE À REGULARIZAÇÃO: DESAFIOS E PERSPECTIVAS JURÍDICAS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E RURAL NO CENTRO-SUL DO PIAUÍ



*From possession to regularization: challenges and legal perspectives of urban and rural land regularization in south-central Piauí*

*De la posesión a la regularización: desafíos y perspectivas jurídicas de la regularización de tierras urbanas y rurales en el centro-sur de Piauí*

**Hiane Cristina de Azevedo Rocha<sup>1</sup>**  
**Joicyara Bernardes de Lima Ferreira<sup>2</sup>**  
**Vitória Joyce da Silva Leal Rocha<sup>3</sup>**

### RESUMO

O presente artigo analisa os desafios e as perspectivas jurídicas da regularização fundiária urbana e rural (REURB) no Centro-Sul do Piauí, com enfoque nos municípios de Picos, Sussuapara, Bocaina, São João da Canabrava e São Luís do Piauí. A pesquisa, de natureza qualitativa e abordagem descritivo-analítica, decorre da experiência profissional das autoras junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Piauí (CRECI-PI) e à advocacia especializada em sucessões e regularização fundiária. Identifica-se que o déficit de regularização e a ausência de legislação municipal adequada configuram entraves à formalização imobiliária, refletindo diretamente na arrecadação tributária, na segurança jurídica e na efetividade do programa REURB. Propõe-se, portanto, um modelo adaptado de implantação do programa voltado a municípios de pequeno porte, buscando o fortalecimento da gestão territorial, o incremento do IPTU e a ampliação do acesso a políticas de financiamento urbano.

**Palavras-Chaves:** Regularização. Piauí. Urbanístico.

1 Especialista em Direito Eleitoral e Direito Público Municipal pela ESAPI, hianeazevedo@gmail.com

2 Mestre em Estudos Étnicos e Africanos pela Universidade Federal da Bahia, joicyarabernardes@gmail.com

3 Corretora de Imóveis e diretora do CRECI-PI, vjoyces20@gmail.com

## ABSTRACT

*This article analyzes the challenges and legal perspectives of urban and rural land regularization (REURB) in South-Central Piauí, focusing on the municipalities of Picos, Sussuapara, Bocaina, São João da Canabrava, and São Luís do Piauí. This qualitative research, with a descriptive-analytical approach, draws on the authors' professional experience with the Regional Council of Real Estate Agents of Piauí (CRECI-PI) and their legal practice specializing in inheritance and land regularization. The authors found that the lack of regularization and the lack of adequate municipal legislation hinder real estate formalization, directly impacting tax collection, legal certainty, and the effectiveness of the REURB program. Therefore, we propose an adapted model for implementing the program, aimed at small municipalities, seeking to strengthen land management, increase property tax (IPTU), and expand access to urban financing policies.*

*Keywords: Regularization. Piauí. Urban planning*

## RESUMEN

*Este artículo analiza los desafíos y las perspectivas legales de la regularización de tierras urbanas y rurales (REURB) en el centro-sur de Piauí, con especial atención a los municipios de Picos, Sussuapara, Bocaina, São João da Canabrava y São Luís do Piauí. Esta investigación cualitativa, con un enfoque descriptivo-analítico, se basa en la experiencia profesional de los autores con el Consejo Regional de Agentes Inmobiliarios de Piauí (CRECI-PI) y su práctica legal especializada en herencias y regularización de tierras. Los autores identifican que la falta de regularización y la ausencia de una legislación municipal adecuada dificultan la formalización inmobiliaria, impactando directamente en la recaudación tributaria, la seguridad jurídica y la efectividad del programa REURB. Por lo tanto, proponemos un modelo adaptado para la implementación del programa, dirigido a pequeños municipios, que busca fortalecer la gestión del suelo, aumentar el impuesto predial (IPTU) y ampliar el acceso a políticas de financiamiento urbano.*

*Palabras clave: Regularización. Piauí. Planificación urbana.*

## INTRODUÇÃO

A regularização fundiária, no contexto brasileiro, constitui um dos maiores desafios contemporâneos à efetivação do direito à moradia e à

concretização da função social da propriedade. O avanço da urbanização sem planejamento, aliado à histórica ausência de políticas públicas estruturadas, gerou uma multiplicidade de ocupações informais, especialmente em municípios de pequeno e médio porte. No Centro-Sul do Piauí, tal realidade revela-se de forma ainda mais sensível, diante da carência de instrumentos normativos municipais, da limitação de recursos técnicos e financeiros e da complexidade fundiária herdada de décadas de informalidade.

A Lei nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018 estabeleceram novos paradigmas para a Regularização Fundiária Urbana e Rural (REURB), ampliando as possibilidades de titulação e de integração territorial. Entretanto, a distância entre a normatividade e a efetividade prática ainda é expressiva, sobretudo em municípios com reduzida capacidade administrativa, como Picos, Sussuapara, Bocaina, São João da Canabrava e São Luís do Piauí. Nessas localidades, o déficit de regularização fundiária e a ausência de legislação municipal adequada comprometem a formalização de imóveis, a arrecadação tributária e o acesso a políticas de financiamento e infraestrutura.

O presente estudo nasce da experiência profissional das autoras em suas atuações junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Piauí (CRECI-PI) e na advocacia especializada em sucessões e regularização fundiária, o que permitiu a observação direta dos entraves legais, administrativos e sociais que permeiam o processo. A pesquisa, de natureza qualitativa, adota o método de estudo de caso, com base na realidade dos municípios do Centro-Sul piauiense, e tem como objetivo geral analisar os desafios e propor um modelo adaptado de implementação do REURB em municípios de pequeno porte e recursos limitados.

Especificamente, busca-se compreender os fatores normativos e institucionais que dificultam a efetividade da regularização fundiária; examinar o papel das parcerias interinstitucionais na superação das limitações técnicas e orçamentárias; e propor diretrizes práticas para a elaboração de legislações municipais compatíveis com a Lei nº 13.465/2017, de modo a promover a inclusão social e o fortalecimento da governança territorial.

## 1 O MARCO NORMATIVO E OS FUNDAMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A regularização fundiária no Brasil, especialmente após a promulgação da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, passou a ser compreendida não apenas como um conjunto de atos administrativos voltados à formalização dominial, mas como uma verdadeira política pública de transformação territorial e inclusão social. O diploma legal inaugurou um novo paradigma normativo ao instituir a Regularização Fundiária Urbana (REURB) e a Regularização Fundiária Rural (REURB-R), conferindo maior organicidade às ações de ordenamento fundiário e de titulação da posse.

O artigo 9º da referida lei define a regularização fundiária como o “conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes”, estabelecendo, portanto, um modelo multidimensional que transcende a mera concessão de títulos de propriedade. Nessa perspectiva, a regularização não se reduz a um procedimento cartorial, mas constitui uma instrumentalidade de efetivação da função social da propriedade, conforme o artigo 5º, inciso XXIII, e o artigo 170, inciso III, da Constituição Federal de 1988.

José dos Santos Carvalho Filho (2022, p. 404) elucida com precisão que “a regularização fundiária não se limita à titulação dominial; configura-se como processo de transformação social que demanda atuação intersetorial e comprometimento estatal contínuo”. Essa compreensão aproxima o instituto do ideal constitucional de propriedade solidária e inclusiva, rompendo com a lógica excludente da urbanização irregular e promovendo uma reconfiguração do espaço urbano e rural sob a ótica da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CF).

No contexto piauiense, a execução da política fundiária adquire contornos particulares. O Instituto de Terras do Piauí (INTERPI), órgão vinculado ao Governo do Estado, tem desempenhado papel estratégico na coordenação e apoio técnico aos municípios, sobretudo por meio do Programa “Piauí Legal”, instituído em 2023. Tal programa busca integrar esforços entre Estado e prefeituras para a efetivação da regularização de áreas urbanas e rurais, com ênfase na titulação definitiva e na atualização cadastral imobiliária.

Contudo, conforme relatórios técnicos divulgados pelo próprio INTERPI (2024), a implementação das ações enfrenta significativos entraves orçamentários, burocráticos e estruturais, restringindo-se, na prática, aos municípios que possuem legislação local compatível e corpo técnico capacitado para instruir os processos administrativos de REURB. Esse cenário evidencia assimetrias institucional e normativa entre os entes municipais piauienses, o que repercute diretamente na efetividade da política fundiária.

Nos municípios que compõem o recorte geográfico deste estudo, Picos, Sussuapara, Bocaina, São João da Canabrava e São Luís do Piauí, observa-se um déficit normativo e administrativo que compromete a execução do REURB em sua integralidade. A ausência de leis de parcelamento do solo, planos diretores atualizados e instrumentos de zoneamento urbano inviabiliza a plena aplicação dos mecanismos previstos na legislação federal. Dessa forma, o processo de regularização torna-se dependente da vontade política e da cooperação técnica com o Estado, fatores que variam de acordo com a capacidade de gestão de cada município.

A literatura especializada reforça a necessidade de cooperação federativa para o êxito da regularização fundiária. Para Di Pietro (2023, p. 712), “a efetividade das políticas públicas de ordenamento territorial pressupõe a coordenação entre os níveis de governo, sob pena de perpetuar a fragmentação e a informalidade fundiária”. Essa constatação dialoga com a realidade observada no Centro-Sul do Piauí, onde a ausência de normas locais adequadas e a limitação orçamentária municipal dificultam a operacionalização do REURB, sobretudo nas modalidades de interesse social (REURB-S).

Em complemento, o aspecto jurídico da posse, ponto nevrálgico da regularização, exige uma abordagem que ultrapasse o formalismo dominial. A posse, quando exercida de forma mansa, pacífica e com ânimo de dono, deve ser reconhecida como expressão da função social da moradia, conforme pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ, REsp 1.298.175/SP). Assim, a regularização fundiária deve ser compreendida como instrumento de justiça social e pacificação jurídica, conferindo segurança aos ocupantes e promovendo a valorização territorial.

É nesse contexto que o REURB emerge como mecanismo essencial

de reestruturação do território piauiense, sobretudo em cidades médias e pequenas, onde a informalidade dominial é regra e não exceção. A adoção de um modelo adaptado de implementação, sensível às limitações financeiras e técnicas dos municípios, torna-se imperativa para que a política alcance efetividade prática. Essa adequação, todavia, requer vontade política, apoio técnico continuado e atualização legislativa municipal, de modo a assegurar a integridade jurídica dos procedimentos e a sustentabilidade das ações futuras.

Dessa forma, constata-se que o marco normativo da regularização fundiária, embora avançado em seu desenho institucional, ainda encontra obstáculos concretos à sua plena materialização, sobretudo em regiões interioranas como o Centro-Sul do Piauí. A carência de marcos legais locais, de capacitação técnica e de recursos financeiros configura o principal desafio à consolidação do direito à moradia regularizada e à plena observância do princípio da função social da propriedade.

## 2 DESAFIOS JURÍDICOS, ADMINISTRATIVOS E SOCIAIS NO CENTRO-SUL DO PIAUÍ

A implementação do REURB no Centro-Sul do Piauí enfrenta múltiplos entraves, que vão desde deficiências legislativas e burocráticas até obstáculos de natureza social e financeira. A ausência de marcos legais municipais é um dos fatores mais recorrentes. Poucos municípios dispõem de leis próprias de regularização fundiária, o que inviabiliza a instrução dos procedimentos administrativos e a formalização de parcerias com o INTERPI. A falta de planos diretores e de legislação urbanística adequada impede o enquadramento técnico das áreas passíveis de regularização e dificulta a distinção entre as modalidades de REURB-S e REURB-E, conforme determina o artigo 13 da Lei nº 13.465/2017.

A limitação orçamentária constitui outro obstáculo relevante. Municípios de pequeno porte, como São Luís do Piauí e Bocaina, possuem estruturas administrativas reduzidas e orçamentos restritos, o que compromete a criação de núcleos técnicos de regularização e a manutenção de equipes multidisciplinares. Essa fragilidade institucional reflete a ausência de planejamento de longo prazo e a dependência

de convênios eventuais com o Estado, o que torna o processo lento e descontínuo.

Há, ainda, entraves cartoriais e registrais que impactam diretamente a execução do REURB. Em diversas localidades, a falta de atualização das matrículas e a existência de sobreposições territoriais dificultam o registro das áreas regularizadas. Segundo dados do CRECI-PI (2024), estima-se que mais de 40% dos imóveis urbanos em Picos não possuem registro formal, o que impede o acesso a financiamentos, programas habitacionais e investimentos em infraestrutura.

Do ponto de vista social, a carência de informação e de conscientização da população acerca dos benefícios da regularização é um fator crítico. Muitos ocupantes resistem em aderir ao processo por desconhecimento ou por desconfiança em relação aos custos e à morosidade dos procedimentos. Essa lacuna comunicacional reforça a necessidade de políticas educativas e campanhas institucionais que promovam a cultura da formalização imobiliária e da cidadania territorial.

Assim, a conjunção desses fatores normativos, técnicos, financeiros e sociais conforma um cenário de grande complexidade para a efetivação da regularização fundiária no interior piauiense. Superar tais desafios exige coordenação intergovernamental, fortalecimento das capacidades locais e adoção de modelos adaptados à realidade econômica e administrativa dos pequenos municípios

### 3 PROPOSTA DE MODELO ADAPTADO DE IMPLANTAÇÃO DO REURB EM MUNICÍPIOS DE PEQUENOS PORTE

A consolidação de uma política de regularização fundiária exige mais do que a simples aplicação de instrumentos legais. Implica a construção de um modelo institucional capaz de articular técnica, gestão e compromisso social. A superação das barreiras identificadas de ordem administrativa, técnica e financeira passa, portanto, pela implementação de um sistema que combine segurança jurídica, eficiência operacional e sensibilidade social, especialmente nos municípios de pequeno porte, que enfrentam limitações estruturais significativas.

Um modelo de regularização eficaz deve, antes de tudo, reconhecer

que a realidade fundiária brasileira é marcada pela complexidade histórica e pela informalidade consolidada. A ausência de planejamento urbano, o crescimento desordenado e a fragilidade cadastral compõem um cenário em que a aplicação literal da legislação federal se mostra, muitas vezes, inviável. Assim, o primeiro passo para a superação dessas barreiras é a adoção de uma abordagem territorial integrada, que considere a diversidade socioeconômica das comunidades e adapte os instrumentos da REURB às especificidades locais.

Nesse sentido, recomenda-se a estruturação de um modelo cooperativo, sustentado na articulação entre entes federativos e instituições técnicas. A parceria entre prefeituras, o Instituto de Terras do Piauí (INTERPI), o Ministério das Cidades e órgãos de classe, como o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-PI), pode garantir suporte jurídico, técnico e cartorial às administrações municipais. Essa rede colaborativa deve ir além de convênios formais, instituindo fluxos permanentes de capacitação, troca de informações e assessoramento técnico, de modo a consolidar uma governança fundiária regionalizada e sustentável.

Outro eixo estratégico é a criação de marcos normativos locais. A ausência de legislação municipal específica representa uma das principais causas da morosidade e insegurança nos processos de regularização. A elaboração de uma lei municipal alinhada à Lei nº 13.465/2017 e ao Decreto Federal nº 9.310/2018 é essencial para padronizar os procedimentos administrativos, definir critérios de interesse social e delimitar áreas prioritárias para intervenção. Além disso, a norma local deve prever instrumentos de desburocratização, como a dispensa de custas em casos de REURB-S (de interesse social), a simplificação dos requerimentos e a instituição de um comitê gestor da regularização, assegurando transparência e controle social.

A dimensão tecnológica também assume papel central nesse processo. A modernização dos cadastros municipais e o uso de ferramentas de georreferenciamento representam um salto qualitativo na gestão fundiária. A digitalização das informações territoriais permite a integração entre cadastros fiscais, registros imobiliários e dados do INTERPI, favorecendo a precisão dos levantamentos e a rastreabilidade dos processos. A adoção de sistemas informatizados e o treinamento de

servidores públicos para o manejo dessas plataformas podem reduzir significativamente o tempo de tramitação e o índice de erros técnicos.

A criação de núcleos intermunicipais de regularização fundiária é outra medida de grande potencial transformador. Por meio de consórcios públicos ou convênios de cooperação técnica, municípios vizinhos podem compartilhar equipes de topografia, engenharia, assistência social e assessoria jurídica, otimizando recursos e garantindo maior capilaridade das ações. Essa lógica de regionalização da REURB possibilita o fortalecimento institucional de pequenas prefeituras e amplia o alcance das políticas de titulação, especialmente em regiões de menor densidade populacional, como o Centro-Sul do Piauí.

Do ponto de vista socioeconômico, a regularização fundiária deve ser compreendida como vetor de desenvolvimento local. A formalização da propriedade confere segurança jurídica aos ocupantes e possibilita o acesso ao crédito imobiliário, à valorização patrimonial e à ampliação da base tributária municipal. Com a titulação, o imóvel passa a integrar o circuito econômico formal, permitindo investimentos em infraestrutura e atraindo políticas públicas de habitação, saneamento e urbanização. Trata-se, portanto, de um instrumento de inclusão social e de fortalecimento fiscal, cujo impacto transcende o âmbito jurídico e atinge diretamente a qualidade de vida da população.

Não se pode ignorar, contudo, que a efetividade da REURB depende também de uma mudança de paradigma administrativo. A regularização fundiária deve deixar de ser percebida como mera obrigação burocrática e ser tratada como política pública estruturante. Isso requer vontade política, planejamento de longo prazo e compromisso intersetorial. É necessário que o poder público municipal compreenda o processo de regularização não apenas como um meio de corrigir passivos urbanos, mas como oportunidade de promover justiça social e desenvolvimento sustentável.

Em síntese, a superação das barreiras que limitam a regularização fundiária no Centro-Sul do Piauí passa pela adoção de um modelo híbrido, que combine instrumentos legais, cooperação institucional e inovação tecnológica. Esse modelo deve ser construído de forma participativa, com envolvimento das comunidades, dos órgãos públicos e das entidades técnicas, garantindo legitimidade e efetividade às ações implementadas.

Somente assim será possível transformar a REURB em um verdadeiro motor de inclusão, estabilidade territorial e dignidade cidadã.

#### 4 METODOLOGIA

A presente pesquisa adota abordagem qualitativa e descritiva, sustentada em um estudo de caso sobre a realidade fundiária dos municípios de Picos, Sussuapara, Bocaina, São João da Canabrava e São Luís do Piauí, situados no Centro-Sul do estado. A escolha dessa metodologia se justifica pela necessidade de compreender as particularidades jurídicas, administrativas e sociais que permeiam a aplicação da Regularização Fundiária Urbana e Rural (REURB) em contextos de pequeno porte e escassa estrutura institucional.

O estudo ancora-se na experiência profissional das autoras junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Piauí (CRECI-PI) e na advocacia especializada em regularização fundiária e direito sucessório, o que permite uma análise empírica e interdisciplinar dos processos em curso. Tal perspectiva possibilita a correlação entre a prática e a teoria jurídica, observando os entraves normativos, cartoriais e orçamentários enfrentados pelas administrações municipais e pelos ocupantes das áreas informais.

A pesquisa foi estruturada em três etapas metodológicas complementares. A primeira consistiu em uma análise documental e legislativa, abrangendo a Constituição Federal de 1988, a Lei nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018, e normas correlatas do Estado do Piauí e dos municípios analisados. A segunda etapa compreendeu a coleta de dados secundários junto a fontes institucionais, como relatórios do INTERPI (2023–2024), publicações do CRECI-PI, e informações disponibilizadas pelos portais de transparência municipais. Por fim, a terceira etapa envolveu uma interpretação analítica dos achados, articulando os aspectos legais, administrativos e sociais à luz da doutrina jurídica especializada, como José dos Santos Carvalho Filho (2022), Edésio Fernandes (2017) e José Afonso da Silva (2022).

O delineamento metodológico qualitativo possibilitou uma leitura contextual e crítica do fenômeno, sem pretensão de generalização

estatística, mas com ênfase na compreensão aprofundada dos fatores que limitam ou potencializam a efetividade da regularização fundiária. O método de estudo de caso, ao privilegiar a observação empírica e o cruzamento de informações de diferentes fontes, oferece uma base sólida para propor um modelo adaptado de implementação da REURB voltado aos municípios de pequeno porte e de capacidade técnica reduzida.

## 5 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Os resultados demonstram que a aplicação da REURB nos municípios do Centro-Sul do Piauí ainda é incipiente, prejudicada pela ausência de legislação municipal específica e pela carência de equipes técnicas e infraestrutura adequada. Apenas Picos possui norma parcialmente alinhada à Lei nº 13.465/2017, enquanto os demais municípios dependem de atos informais, o que compromete a segurança jurídica e o acesso a recursos.

Verificou-se, contudo, potencial para avanços por meio da cooperação interinstitucional, especialmente com o INTERPI, cujo Programa Piauí Legal evidencia caminhos viáveis mesmo em contextos de limitação orçamentária. A literatura reforça que a regularização fundiária é mais que titulação, trata-se de uma política pública de inclusão e justiça territorial.

Conclui-se que a efetividade da REURB na região requer integração entre técnica, norma e vontade política, com modelos simplificados, legislação local adaptada e parcerias técnicas permanentes que fortaleçam a governança territorial e promovam o desenvolvimento sustentável.

## 6 CONCLUSÃO

A análise desenvolvida ao longo deste estudo evidencia que a regularização fundiária constitui um dos maiores desafios para a efetivação do direito à moradia e para a consolidação da função social da propriedade no Centro-Sul do Piauí. A partir da vigência da Lei nº 13.465/2017 e do Decreto Federal nº 9.310/2018, instaurou-se um novo paradigma jurídico e administrativo voltado à integração dos núcleos informais ao ordenamento territorial. Todavia, a realidade observada

nos municípios de pequeno porte ao redor de Picos como Sussuapara, Bocaina, São João da Canabrava e São Luís do Piauí, revela que a distância entre a legislação e a prática ainda é expressiva.

As dificuldades enfrentadas decorrem, em grande medida, da ausência de marcos normativos locais, da limitação técnica dos quadros administrativos e da insuficiência de recursos financeiros para a condução dos procedimentos de REURB. Essas barreiras, contudo, não são intransponíveis. A adoção de um modelo cooperativo de governança fundiária, fundamentado na articulação entre municípios, INTERPI, CRECI-PI e Ministério das Cidades, mostra-se essencial para otimizar recursos, padronizar fluxos administrativos e promover maior segurança jurídica e celeridade aos processos.

A consolidação de legislações municipais simplificadas, aliada à digitalização de cadastros e à integração de dados territoriais, representa uma condição indispensável para que os municípios alcancem autonomia e eficiência na execução das políticas de regularização. Além disso, a criação de núcleos intermunicipais de apoio técnico pode viabilizar a continuidade das ações, assegurando que a REURB se consolide como política pública permanente e estruturante.

Conclui-se, assim, que a regularização fundiária deve ser compreendida não apenas como instrumento jurídico de titulação, mas como mecanismo de inclusão social e desenvolvimento sustentável. Ao formalizar a propriedade e integrar o cidadão ao circuito legal e econômico, a REURB impulsiona a arrecadação tributária, valoriza o patrimônio familiar e estimula o crescimento ordenado das cidades. Portanto, a efetividade desse processo no Centro-Sul do Piauí dependerá da capacidade dos gestores públicos de transformar a legislação em prática concreta, garantindo à população o pleno exercício do direito à cidade e à dignidade da moradia.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a gestão de terras públicas. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 12 jul. 2017.

BRASIL. Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018. Regulamenta dispositivos da Lei nº 13.465/2017 e estabelece normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 16 mar. 2018.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 36. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2022.

FERNANDES, Edésio. **Regularização fundiária: conceitos, princípios e instrumentos**. Brasília: Ministério das Cidades, 2017.

INSTITUTO DE TERRAS DO PIAUÍ – INTERPI. **Programa Piauí Legal: diretrizes e resultados parciais**. Teresina: Governo do Estado do Piauí, 2024. Disponível em: <https://interpi.pi.gov.br>. Acesso em: 15 out. 2025.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Regularização Fundiária Urbana – REURB: Manual de Implementação**. Brasília: MCidades, 2023.

PEREIRA, Ricardo Lobo. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 10. ed. São Paulo: Malheiros, 2021.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. São Paulo: Brasiliense, 2020.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 9. ed. São Paulo: Malheiros, 2022.

THOMÉ, Romeu. **Manual de Direito Ambiental:** Conforme Lei 12.727/2012. 3. ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2013.