



**CENTRO UNIVERSITÁRIO DE EXCELÊNCIA UNEX COLEGIADO DO
CURSO DE DIREITO**

**TCC -TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO
BACHARELADO EM DIREITO**

**A FALTA DE REGULARIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NO BRASIL:
UMA SOCIEDADE DE FALSOS PROPRIETÁRIOS**

Vitória da Conquista, Bahia

2024



**AMANDA JESSIKA SOUSA RODRIGUES
ANA BEATRIZ DAMASCENO DE ARAÚJO
HENRIQUE DE SOUZA DA ROCHA**

**A FALTA DE REGULARIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NO
BRASIL: UMA SOCIEDADE DE FALSOS PROPRIETÁRIOS**

TCC - Trabalho de Conclusão de Curso de
graduação em Direito - como exigência parcial
para a obtenção do título em Bacharel em
Direito.

Orientador: Prof. Mestre Williem Barreto

RESUMO

A regularização imobiliária no Brasil é um processo de extrema importância para garantir a segurança jurídica dos proprietários e a devida atuação do Estado na sociedade, porém, enfrenta desafios significativos, como a falta de conscientização dos proprietários sobre a devida regularização dos imóveis e a burocracia governamental envolvida. Esse cenário pode acarretar à ocupação irregular de terras e à proliferação de imóveis sem legalização adequada, afetando principalmente as camadas mais vulneráveis da população. A história da irregularidade imobiliária no país remonta ao período colonial, e atuais práticas como o contrato de gaveta, comum no mercado imobiliário, agravam a insegurança jurídica, expondo tanto compradores quanto vendedores a riscos. Embora o governo tenha implementado políticas públicas para mitigar esses impactos, o déficit habitacional e os vícios no processo de regularização permanecem expressivos. A pesquisa se propõe a investigar os principais vícios no processo de regularização, suas causas e consequências jurídicas, além de propor estratégias para mitigar esses problemas e garantir o direito à moradia. Utilizando a metodologia de pesquisa quantitativa, documental e descritiva, foi possível levantar dados e casos sobre o tema, tendo uma abordagem mais objetiva para dar mais fidelidade e evidência ao problema, assim como, analisar as motivações e consequências que desencadeiam o problema da falta de regularização de imóveis, e por fim, analisar o aspecto legislativo da problemática, por meio de leis que versaram sobre o tema ao decorrer da história, fazendo comparações entre elas e suas repercussões jurídicas. O estudo também destaca a importância de uma conscientização maior dos proprietários sobre os requisitos legais e a necessidade de melhorias nos processos burocráticos que envolvem a regularização de imóveis no Brasil.

Palavras-chaves: regularização, imóvel, registro, propriedades, posse.

ABSTRACT

Real estate regularization in Brazil is an essential process for ensuring legal security for property owners and enabling the State's proper role in society. However, this process faces significant challenges, such as a lack of awareness among owners regarding the importance of property regularization and the governmental bureaucracy involved. This situation can lead to irregular land occupations and the proliferation of unregistered properties, particularly impacting the most vulnerable segments of the population. The history of real estate irregularities in the country dates back to the colonial period, and current practices like informal sales agreements, known as *contrato de gaveta*, which are common in the real estate market, exacerbate legal insecurity, exposing both buyers and sellers to risks. While the government has implemented public policies to mitigate these impacts, the housing deficit and flaws within the regularization process remain significant. This research aims to investigate the main flaws in the regularization process, their causes, and legal consequences, as well as propose strategies to address these issues and secure the right to housing. Using quantitative, documentary, and descriptive research methodologies, data and cases related to the topic were gathered, providing an objective approach to better evidence and demonstrate the problem. Furthermore, the study examines the motivations and consequences driving the issue of property regularization deficits, as well as the legislative aspects of the problem, through a historical analysis of relevant laws, comparing them and their legal repercussions. The study also highlights the importance of increasing property owners' awareness of legal requirements and the need for improvements in bureaucratic processes involved in property regularization in Brazil.

Keywords: regularization, property, registration, ownership, possession.

1. INTRODUÇÃO

No Brasil contemporâneo, a regularização imobiliária é um procedimento crucial para assegurar a plena segurança jurídica dos proprietários. No entanto, sua efetivação enfrenta desafios significativos devido à falta de compreensão da população sobre a importância dos trâmites necessários. Esse cenário resulta na ocupação de territórios e no estabelecimento de moradias sem a devida legalização, levando muitos a se comportarem como proprietários quando, na verdade, são meros possuidores. A regularização

Historicamente, a configuração dos conjuntos habitacionais no Brasil seguiu padrões socioeconômicos, com a classe alta concentrada nos centros urbanos, enquanto a grande parcela populacional de menor poder aquisitivo foi marginalizada, enfrentando dificuldades de acesso a direitos essenciais como saúde, alimentação, educação e moradia. Essa disparidade resultou na formação de assentamentos informais, onde a ausência de políticas públicas adequadas e de regularização fundiária contribuiu fortemente para a proliferação dos imóveis irregulares.

Atualmente, como consequência, mais de 16 milhões de brasileiros vivem favelizados, em situações precárias, sujeitos a condições de vida indignas e à constante ameaça de despejo e remoção forçada. Devido à falta de uma política habitacional eficiente para a população de baixa renda, o mercado habitacional informal tem sido decisivo na configuração das cidades brasileiras nas últimas décadas (D’OTTAVIANO, QUAGLIA, 2010, p.207).

Tal situação remete desde a época do descobrimento do Brasil, de acordo com Renato Góes, presidente da Comissão de Regularização Fundiária da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) de São Paulo, que afirma: “esse problema da irregularidade dos imóveis vem desde a época do descobrimento do Brasil, com a ocupação de terras sem qualquer título, invasões, vendas e doações com ausência de registros, loteamentos feitos sem observância da Lei, construções sem projetos aprovados pela Prefeitura Municipal, dentre outros.” (GOES, Ricardo, 2023, Jus Brasil).

Recentemente o problema só se agravou, tendo em vista, o processo de urbanização massiva nas últimas décadas do século 20 que se deu sem organização ou controle, como afirma o diretor do Departamento de Regularização Fundiária do Cori-MG, José Celso Ribeiro Vilela de Oliveira, em sua entrevista ao site Correio Brasiliense, além disso, o diretor pontuatambém, a falta de fiscalização dos municípios assim como, por outro lado, a ocupação

irregular por parte da população, ambos somados, desencadeiam um série de problemas de regularização (VILELA, Celso, 2022, CORREIO BRASILIENSE).

Além disso, outras práticas errôneas culturalmente replicadas por imperícia também representam riscos. O contrato de gaveta é uma dessas práticas informais e muito comum no mercado imobiliário brasileiro. Ele ocorre quando a compra e venda acontece sem a transferência legal da propriedade no cartório de registro de imóveis. Em vez disso, é firmado um simples contrato particular entre comprador e vendedor, muitas vezes sem o conhecimento ou consentimento do real proprietário ou das autoridades competentes. Embora seja uma prática comum, o contrato de gaveta apresenta diversos riscos para ambas as partes envolvidas. Para o comprador, há o risco de não receber a propriedade efetiva do imóvel caso o vendedor não cumpra suas obrigações financeiras, como o pagamento das prestações do financiamento. Já para o vendedor, existe o risco de continuar responsável pelas obrigações financeiras do imóvel, mesmo após a venda. Além disso, o contrato de gaveta também não confere segurança jurídica ao comprador, uma vez que ele não é registrado no cartório de imóveis, o que pode gerar problemas futuros em relação à propriedade do imóvel.

Embora o governo busque mitigar esses impactos por meio de incentivos e políticas públicas, o país ainda enfrenta um expressivo déficit habitacional, já que cerca de 50% dos imóveis no Brasil têm algum tipo de irregularidade. Segundo o Ministério do Desenvolvimento Regional, dos 60 milhões de domicílios urbanos no país, 30 milhões não têm escritura. Diante desse contexto, esta pesquisa se propõe a explorar a importância da regularização imobiliária, seus desafios e impactos na garantia do direito à moradia, além de investigar meios para erradicar os vícios que permeiam a regularização imobiliária no Brasil.

Os vícios na regularização de imóveis frequentemente derivam de falhas nos documentos essenciais, como títulos de propriedade, certidões negativas, ou outros registros legais necessários para validar a propriedade de um imóvel. Esses vícios também podem ser causados por atrasos nos processos burocráticos, falta de comunicação entre órgãos governamentais ou a falta de capacitação de funcionários envolvidos no procedimento. Outro fator importante é a falta de conscientização dos proprietários de imóveis sobre os requisitos legais para a regularização, o que pode resultar em problemas como a negligência na documentação ou a falta de recursos para cumprir as exigências legais.

Esses elementos se entrelaçam para criar um cenário desafiador para a regularização imobiliária no Brasil, afetando tanto a segurança jurídica dos proprietários quanto a funcionalidade do sistema imobiliário.

2. DADOS ESTATÍSTICOS - A PROPORÇÃO DA IRREGULARIDADE

Quando se fala de falta de regularização de imóveis no Brasil, são encontrados dados alarmantes, pois de acordo com o Ministério do Desenvolvimento Regional cerca de 50% dos imóveis no Brasil têm algum tipo de irregularidade, ou seja, dos 60 milhões de domicílios urbanos no país, 30 milhões não têm escritura. A informalidade dos imóveis não distingue classes sociais: vai de áreas favelizadas a condomínios de luxo.

Um exemplo que vale ser citado, se encontra no próprio Distrito Federal, onde há pelo menos 500 condomínios irregulares ocupados por população de baixa, média e alta renda. Os parcelamentos foram construídos em terras particulares, do GDF e da União e, por conta disso, há contestações sobre o real dono da área. Devido aos conflitos fundiários o processo de regularização se complica e atrasa. Existem até cidades inteiras no Brasil que padecem de regularização de imóveis, como Vicente Pires.

Foi feito em Minas Gerais, um levantamento do Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais (Cori-MG) que apontou cerca de 3 milhões de imóveis que padecem de regularização. Entre os motivos para a falta de escrituração imobiliária, está a doação para o santo, que é um problema histórico, que atinge milhões de brasileiros, mais especificamente, a população de baixa renda. Essa era uma prática comum no fim do século 19, que os fazendeiros doavam terras em nome de algum santo. Uma lei promulgada, recentemente, entretanto, permite a legalização desses imóveis (RIBEIRO, Luis, Correio Brasiliense, 2019).

Tal situação é relatada por moradores que sofrem com as consequências dessa falta de regularização, em entrevista ao jornal O Correio Brasiliense:

“a moradora do pequeno município de Virginópolis (MG), a técnica de enfermagem Suely Alves do Perpétuo Silva diz que realizou um verdadeiro sonho ao receber a escritura da casa onde a família mora há mais de 10 anos. No norte do estado, em Mirabela, o comerciante Elias Soares da Fonseca ainda aguarda ansiosamente para ter em mãos a documentação do seu estabelecimento, situado em terra cujo dono registrado é São Sebastião” (RIBEIRO, Luis, Correio Brasiliense, 2019).

Já Em São Paulo, principal metrópole da América do Sul, segundo dados da Secretaria Municipal de Habitação, há cerca de 750 mil imóveis em situação irregular na cidade. Trazendo esse valor em porcentagem, 31% dos imóveis urbanos não possuíam registro ou escritura, de acordo com dados divulgados pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), em 2020. Esse número varia de região para região, sendo que em algumas áreas urbanas, a porcentagem de imóveis irregulares pode chegar a 50% (ANOREG-SP, 2023).

A falta de regularização de imóveis não se restringe apenas a imóveis de baixo padrão.

Em 2018, a ARISP divulgou um estudo indicando que 42% dos imóveis de alto padrão na cidade de São Paulo estavam em situação irregular, ou seja, não possuíam registro ou escritura. Isso demonstra novamente que a falta de regularização de imóveis afeta toda a sociedade, independentemente da classe social ou do padrão de imóvel. (ANOREG-SP, 2023)

Contudo, a prefeitura da cidade de São Paulo busca resoluções para o problema. O maior exemplo é a lei de regularização imobiliária que está em vigor no município desde janeiro de 2020, permitindo a anistia de imóveis construídos ou reformados até julho de 2014. Com tal providência, é que cerca de 750 000 imóveis, entre residenciais e comerciais, possam ser regularizados.

3. CONSEQUÊNCIAS DA NÃO REGULARIZAÇÃO

A compra de um bem imóvel, para os brasileiros, é um dos principais e maiores investimentos. Entretanto, muitas vezes, o imóvel pode estar em situação irregular, o que pode trazer diversas consequências jurídicas para o comprador. Ainda, segundo dados recentes do Ministério do Desenvolvimento do Brasil, mais de 30 milhões de imóveis não têm escritura no país. Por isso, a regularização imobiliária é o principal mecanismo para legalizar os imóveis com pendências legais, garantindo o direito de propriedade. Para melhor elucidação e visualização das reais consequências jurídicas da ausência de regularização de um imóvel no Brasil, elencamos abaixo, de forma organizada, objetiva e clara, as principais consequências.

3.1 Insegurança jurídica

Como dito alhures, a falta de regularização de um imóvel pode desencadear uma série de consequências jurídicas, que afetam tanto o bem, propriamente dito, quanto o proprietário ou potenciais compradores ou investidores. A primeira consequência jurídica, versa, obviamente e consequentemente, sobre a insegurança jurídica que o bem imóvel traz consigo, nessas condições. Ora, um imóvel irregular, ou seja, sem a sua devida regularização, está sujeito a contestações judiciais, que podem resultar em perda da posse ou da propriedade, como por exemplo um imóvel proveniente de uma possível fraude à execução, o que desencadearia uma execução fiscal contra o comprador, mesmo tendo adquirido a propriedade boa-fé.

Nesse aspecto, os cartórios cumprem um papel importante para essa regularização, é o que diz Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad, em uma entrevista dada ao Portal Anoreg SP:

“Os cartórios desempenham um papel fundamental no processo de regularização fundiária urbana, previsto pela Lei Federal 13.465/2017, que busca não apenas a regularização jurídica dos imóveis, mas também promover a inclusão social e o desenvolvimento econômico das áreas urbanas informais. Apesar do processo de emissão da Certidão de Regularização Fundiária (“CRF”) ter sido outorgado às Prefeituras municipais, ao atuarem como destinatário final nesse processo, os cartórios

Ao pesquisar em um cartório a respeito da situação que o bem se encontra, o comprador se previne de adquirir um bem com pendências de dívidas, penhoras, ou até mesmo que seja de outra pessoa que nem ao menos quer vender o bem, evitando diversas repercussões negativas que trariam graves repercussões no futuro, até mesmo uma possível perda do imóvel por uma ação de uso capião ou penhora.

3.2 Desvalorização comercial

À vista disso, a segunda consequência jurídica decorre da primeira mencionada acima, pois, em virtude da falta de segurança jurídica do imóvel, ocorre a sua desvalorização comercial. Essa consequência jurídica, impacta de forma negativa no valor de mercado do respectivo imóvel irregular. Em sede de complementação, é imperioso trazer à baila o fato de que a ausência de regularização de imóvel pode causar desvalorização de até 30% (trinta por cento) no seu valor e mercado, tal porcentagem de devalorização é motivada justamente por fatores relacionadas a falta de uma devida regularização, como a falta de registro da escritura pública na matrícula do imóvel assim como dados errôneos na matrícula, o que leva a um aumento da burocracia nos processos, ou em casos em que a obra não recebeu uma devida aprovação pela Prefeitura, somando mais problemas burocráticos, o que pode impedir sua venda ou até a obtenção de um possível financiamento, que é uma outra consequência, que será tratada a seguir.

3.3 Impossibilidade de obter financiamentos

Ainda relacionada diretamente as outras duas consequências, nasce da impossibilidade de obter financiamentos. Como é cediço, costumeiramente, as Instituições Financeiras exigem documentação completa e regularizada do respectivo imóvel para conceder empréstimos ou financiamentos imobiliários. Dito isso, o imóvel com *status* de irregular, impossibilita a obtenção de crédito imobiliário, uma vez que, o próprio bem servirá como garantia pelo empréstimo. Afinal um imóvel que não está regularizado, seja por estar com pendências financeiras provenientes de um proprietário que se mantém com o imóvel em seu nome e que nem ao mesmo possui o imóvel ou por uma penhora já feita anteriormente, assim como por outras situações desencadeadas pela falta de regularização, é compreensível que um banco irá optar em não conceder um empréstimo tendo em vista o risco em questão.

3.4 A falta de arrecadação devida de impostos

Como é sabido, o Brasil é um País Municipalista, na sua forma de organização Administrativa e Política. Diante disso, e sob essa ótica, a falta de regularização de imóveis também traz

consequências econômicas para esse Ente Federativo, pois, deixam de arrecadar os impostos inerentes a bens imóveis (IPTU, ITBI, IR...), em virtude da ausência de regularização.

Ou seja, a falta de regularização não é apenas um problema que afeta os participantes do negócio jurídico, mas sim toda a sociedade, e ao se pensar que tal problema ocorre com 50% dos imóveis do país, como foi trazido em estatística anteriormente, é de se pensar por lógica o quantotal problema causa déficit aos cofres públicos, ao deixar de arrecadar uma cifra incalculável de impostos, dinheiro esse que poderia ser utilizado para o bem de toda a comunidade.

De todo o exposto, percebe-se de forma clarividente que o imóvel irregular traz sérias consequências jurídicas para todos e não somente nos envolvidos na transação imobiliária, que afeta diretamente a segurança jurídica do bem, o valor de mercado a viabilidade transações imobiliárias e a arrecadação de impostos.

4. LEGISLAÇÃO PERTINENTE

Ao se falar em legislação relacionada a regularização de imóveis, existem diversas leis que versam sobre o assunto, pois ao decorrer do tempo, houve adaptações com o intuito de incentivar os registros de tornar o processo mais simples, conforme o texto a seguir, serão explicados essas diversas Leis e suas diferenças.

4.1 A Lei de Desapropriação - Decreto-Lei nº 3.365/1941

No início dos anos 1940, o Brasil adentrava definitivamente e de forma acelerada no processo de industrialização e, por consequência, de urbanização. Consideradas a desigualdade social e a notória escassez de recursos da grande maioria da população, tal cenário resultou no crescimento exponencial de assentamentos urbanos irregulares. Por conta dessa situação entrou em vigor o Decreto-Lei nº 3.365/1941, que ficou conhecido como a “Lei de Desapropriação”(CONJUR, 2024). Esse primeiro instrumento normativo, no entanto, provou-se ineficaz. Isto porque estabelecia a legitimação da posse dos assentamentos urbanos irregulares nos casos em que fosse comprovada a ocupação do imóvel por ao menos cinco anos, sem considerar o nível de complexidade e burocracia do processo para conferência de título de propriedade. Porém, mesmo tendo algumas limitações, e não tendo versado sobre a regularização de imóveis diretamente foi um passo inicial e importante para delimitar e estabelecer divisões acerca dos imóveis em território urbano, servindo posteriormente para a implementação seguinte, que viria justamente tratar sobre a devida Regularização de imóveis no país (CONJUR, 2024).

4.2 Sistema Nacional de Registro de Imóveis - Lei nº 6.015/1973

Posteriormente, com o advento da Lei nº 6.015/1973, foi instituído o Sistema Nacional de Registro de Imóveis que alcançou melhores resultados ao promover a regularização fundiária pela via da usucapião especial urbano. É de se reconhecer que, ao lançar mão desse instituto legal, o país

conseguiu reduzir o déficit habitacional. A partir dele, os assentados que comprovassem posse de áreas de até 250 metros quadrados pelo período mínimo de cinco anos conseguiam o registro de titularidade do imóvel. Infelizmente, contudo, a exemplo do que ocorreu com a Lei de Desapropriação, também o Sistema Nacional de Registro de Imóveis e, mais especificamente, a usucapião especial urbana lidam com procedimentos complexos e burocráticos(CONJUR, 2024). Mantendo assim, uma das maiores dificuldades que impedem e desmotivam as pessoas a buscarem a regularização de seus imóveis, pois quanto mais burocrático e exaustivo o procedimento, a tendência é que as pessoas optem para o risco de um imóvel desregularizado.

4.3 MP do Solo Criado - Medida Provisória nº 2220/2001, posteriormente convertida na Lei nº 10.932/2004

Seu regramento concede o direito real de uso para fins de financiamento de projetos de regularização fundiária. A inovação foi fundamental, já que, desta forma, possibilitou que os municípios vendessem às pessoas e entidades ligadas à construção civil o potencial construtivo que a regularização fundiária evidentemente fomentou. Ademais, a lei ajudou na regularização das áreas urbanas informais e irregulares, onde o “solo criado” fosse utilizado para gerar recursos e financiar a urbanização e garantir a infraestrutura necessárias(CONJUR, 2024).

Pode se dizer que a lei consolidou mecanismos para urbanização em relação a utilização do solo criado e a transferência de potencial construtivo como instrumentos para financiar a urbanização de áreas irregulares. Porém, encontrou dificuldades em algumas regiões devido a questões administrativas, políticas e financeiras, além de ser um desafio para muitos municípios, que não tinham recursos ou capacidades para realizar as obras necessárias.

4.4 Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257/2001

No mesmo ano que a lei anterior, entrou em vigor a Lei nº 10.257/2001, o “Estatuto da Cidade”, que integrou os preceitos contidos nas normas legislativas anteriores e, assim, estabeleceu a possibilidade de regularização fundiária por meio de procedimentos diversos, mas, essencialmente, a legitimação de posse, a usucapião especial urbana e a concessão de direito real de uso(CONJUR, 2024). Outro efeito direto, importantíssimo e positivo da nova lei foi que, dessa forma, ensejou avanços para o desenvolvimento urbano sustentável, com notável priorização da participação da sociedade na gestão urbana e do interesse público.

Em seu artigo intitulado Regularização Fundiária no Brasil, os autores Maria Camila Loffredo D’Ottaviano e Sérgio Luís Quaglia Silva, realçam a relevância dessa lei no enfrentamento do problema, além da introdução do conceito *função social da propriedade*, nesse recorte do trabalho, eles dizem:

“A aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001, regulamentando os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, representou um novo marco regulatório para a política e gestão urbanas brasileiras. Uma das questões mais importantes abordada pelo Estatuto da Cidade foi a definição dos exatos contornos sobre o que representa o conceito da função social da propriedade. A função social da propriedade era, até então, apenas uma ideia já prevista em várias das Constituições brasileiras e reforçada na carta de 1988, que merecia regulamentação para se tornar um conceito mais explícito e de fácil aplicabilidade, o que somente aconteceu com o Estatuto. A sua conceituação tem proporcionado novas possibilidades de atuação técnica, sobretudo no que diz respeito às questões relacionadas ao acesso à moradia digna como um dos pré-requisitos do direito à cidade.” (D’OTTAVIANO, QUAGLIA, 2010, p.207).

4.5 Programa de Arrendamento Residencial (PAR) - Lei nº 10.188/2001

Ainda em 2001, também foi editada a Lei nº 10.188/2001, que criou o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que basicamente permitiu que famílias de baixa renda alugassem residências por prazo determinado, ao final do qual poderiam adquiri-las. Entretanto, também essa iniciativa não alcançou muito sucesso, conforme levantamento divulgado em 2005 pelo governo federal, que apontou baixo nível de candidatura ao programa pelas famílias às quais se destinava a atender (CONJUR, 2024).

4.6 Programa Minha Casa, Minha Vida – Lei nº 11.977/2009

Finalmente, em 2009, entrou em vigor aquele que, segundo documento publicado pelo Ministério da Economia (ME) em 2020, viria a ser o maior e mais bem-sucedido programa habitacional da história do país até então: o Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977/2009. De acordo com dados da pasta, por meio dele, mais de 4,5 milhões de famílias adquiriram suas casas e mais de 2,6 milhões de imóveis foram regularizados. (CONJUR, 2024). Mesmo assim, tamanho avanço não conseguiu extinguir totalmente o déficit habitacional no país, o que tornou necessária, anos depois, a Lei de Reurb.

4.7 A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) - Lei nº 13.465/2017

Representando um avanço inédito para a garantia de segurança jurídica dos ocupantes de imóveis irregulares no Brasil, bem como para o cumprimento do direito fundamental à moradia, assegurado pela Constituição Federal de 1988. Elaborada numa engenharia que somou os aspectos positivos e negativos experimentados nas normas e dispositivos legais que a antecederam com diversas análises, de forma a reestruturar um novo modelo de regramento, que pudesse funcionar com mais abrangência e menos lacunas, a Reurb surgiu apresentando um grande leque de possibilidades para a regularização urbana no Brasil. Além, dos benefícios sociais, a lei favorece ao novo proprietário, pois, com a devida regularização, o imóvel adquire uma maior segurança e um valor agregado, caso o proprietário queira alienar ou vender seu bem, tendo também, um acesso mais fácil a financiamentos e em processos de

inventário(FERREIRA, Helen).

Em seu artigo 15, a nova lei criou instrumentos com o objetivo específico de garantir a segurança jurídica à posse de imóveis urbanos, com a emissão de títulos de propriedade; manteve a usucapião, estabeleceu medidas de desapropriação em favor dos possuidores, o que permite a transferência da propriedade de imóveis urbanos a seus ocupantes, via pagamento de indenização ou até mesmo gratuitamente, em casos de núcleos urbanos de baixa renda.

Também abarcou a chamada “arrecadação de bem vago”, que consiste na transferência da propriedade de imóveis urbanos que não possuem dono conhecido, e o consórcio imobiliário, que constitui importante ferramenta de regularização fundiária de empreendimentos imobiliários (BRASIL, 2017).

Ainda entre os instrumentos previstos na Reurb está a “desapropriação por interesse social” que, como o próprio nome indica, estabelece a regularização fundiária de imóveis urbanos que se revelem indispensáveis para a implantação de projetos de interesse social. Igualmente, o direito de preempção, que confere preferência ao poder público para aquisição de imóveis urbanos localizados em áreas de interesse social. Outros mecanismos criados com o mesmo intuito pela Reurb preveem a transferência do direito de construir, nos casos em que proprietários de imóveis urbanos sofrerem prejuízo em virtude de regularização fundiária, de modo a compensá-los por isso. Também a tomada de posse de imóveis urbanos em caso de perigo público iminente, a intervenção da administração pública em parcelamentos clandestinos ou irregulares, a transferência de imóveis do poder público para seus ocupantes e a concessão de “uso especial” para permitir a utilização de imóveis urbanos. (CONJUR, 2024).

São estabelecidos também pelo artigo 15 da citada lei a concessão de direito real de uso, a doação e o instituto de compra e venda (BRASIL, 2017), embora esses dois últimos já fizessem parte da ordenação jurídica brasileira para permitir iniciativas municipais de regularização fundiária, é de se destacar que não eram, até então, previstos em lei federal. Por fim, a Reurb inovou bastante ao estabelecer, também, a legitimação fundiária, o direito de laje, o condomínio de lotes e o condomínio urbano simples.(CONJUR, 2024)

No entanto, mais uma vez, mesmo configurando uma novidade importantíssima para o enfrentamento das questões relacionadas ao déficit habitacional no país, a Reurb enfrenta múltiplos percalços e limitações que persistem e entravam de forma bastante acentuada a efetivação do direito fundamental à moradia. A começar pela desigualdade social, altíssimo nível de concentração de renda sob o poder de uma minoria que tem, por contraponto, uma maioria que, desprovida de recursos, se vê obrigada a ocupar áreas públicas ou privadas de forma irregular, muitas das quais inaptas à habitação. (CONJUR, 2024)

Também há de se destacar as políticas habitacionais inadequadas e a especulação imobiliária. Quando áreas nas quais comunidades se assentam de forma irregular tornam-se mais valorizadas, passam a figurar como objeto de desejo dos especuladores imobiliários, o que faz com que a pressão pela expulsão dos assentados aumente drasticamente e se efetive, na maior parte das vezes.

Novamente, ainda há o excesso de burocracia, além de uma forte resistência de alguns segmentos sociais e institucionais para a efetiva implementação da nova legislação, recursos financeiros limitados e ausência de distribuição justa dos benefícios.

Um aprofundado estudo sobre tal cenário sugere, como medidas concretas a serem adotadas, e de forma sistêmica, um extenso esforço para a conscientização pública acerca da problemática habitacional no Brasil. O objetivo deve ser o aprimoramento da coordenação entre os atores envolvidos no processo de regularização fundiária urbana e aumento de recursos financeiros especificamente voltados para a erradicação do déficit habitacional em nosso país. De acordo com Flávio Tartuce, o principal objetivo do Reurb, é justamente a plena regularização de áreas populares ou favelizadas, ocorrendo por parte do município, em nível administrativo, o mesmo também elenca que tais áreas são atribuídas aos particulares sem a necessidade de pagamento de impostos, que advém das transmissões de propriedades e são regularizadas, estabelecendo um interesse mútuo entre o município e a população detentora dos imóveis desregularizados, favorecendo assim o interesse social (TARTUCE, 2018).

4.8 Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) - LEI Nº 14.382/22

Antes da promulgação da Lei n.º 14.382/2022, os interessados precisavam se valer do Poder Judiciário e ingressar com um processo, o que leva tempo e custa mais caro. Nessa via, a regularização da propriedade do imóvel é realizada através de carta de adjudicação, que nada mais é um documento contendo a decisão judicial que permite a transferência regular da propriedade a quem de direito.(CONJUR, 2024)

Com a consolidação da Lei n.º 14.382/2022, o Art. 206-B foi inserido na lei de Registros Públicos possibilitando a adjudicação compulsória de bens adquiridos através de instrumentos particulares de promessa de compra e venda, cessão ou sucessão, diretamente no registro de imóveis. O requerimento de adjudicação compulsória extrajudicial, ainda que direcionado ao oficial registrador, deve respeitar os mesmos parâmetros legais previstos em uma petição inicial.

Essa lei prevê de forma expressa que quaisquer dos interessados que figuram no contrato de promessa como promitente vendedor, comprador, cedente, cessionário ou sucessores, representados por advogado, poderão utilizar-se do instituto de adjudicação compulsória extrajudicial, a fim de viabilizar o reconhecimento da propriedade do imóvel.

A diferença marcante desse instituto, em relação aos demais instrumentos de extrajudicialização, como inventário e partilha ou usucapião extrajudicial, é a ausência de consenso entre vendedor e comprador, ou seja, só será aplicada se uma das partes se recusar a outorgar a escritura definitiva do imóvel. (CONJUR, 2024)

Importa destacar alguns requisitos mínimos desse instituto, quais sejam: (i) uma promessa de compra e venda, (ii) a recusa injusta na outorga da escritura definitiva, (iii) a quitação do preçono contrato e, (iv) imóvel com matrícula própria.

Cabe informar, também, que a adjudicação compulsória não pode ser utilizada em casos de vícios formais ou registrais, tais como: ausência de registro de loteamentos, ausência de registro de condomínio edilício e etc.

A adjudicação na via extrajudicial veio para resolver os conflitos de forma ainda mais ágil, alcançando não somente os adquirentes, mas também os proprietários registrais que, mesmo após a comercialização do bem imóvel a terceiros, continuam com o imóvel sob sua titularidade.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do que foi exposto nesse respectivo trabalho, ficou evidenciado como o tema da Regularização de imóveis é uma problemática atual e que se faz intensamente presente na sociedade contemporânea, principalmente levando em consideração os dados coletados ao decorrer dessa pesquisa, que demonstraram que o problema não afeta somente uma parcela da população e nem faz divisões de classe sociais, mas sim um problema que ultrapassa essas barreiras e engloba todos os nichos da população brasileira, afinal, metade dos imóveis do país estão em situação de irregularidade, pois com a devida regularização dos imóveis, é possível evitar diversas complicações e trazer uma segurança jurídica para os proprietários assim como para o Estado.

Como dito anteriormente, com a pesquisa feita em relação as consequências jurídicas, ficou claro que o problema representa um risco tanto para os indivíduos, que podem a vir sofrer diversas complicações em relação aos seus imóveis, devido a insegurança jurídica, quanto para o Estado, que deixa de arrecadar de forma devida os impostos.

Ao analisar a legislação pertinente sobre o assunto, ficou evidenciado que o Estado teve dificuldade durante um tempo considerável para tratar essa problemática. Pois ao decorrer dos anos, diversas leis versaram sobre o assunto, porém, as mesmas apresentavam alguns problemas e não demonstrou o alcance e eficiência necessárias em relação ao problema da falta de regularização de imóveis.

Compreendendo o problema, é possível pensar em soluções que devem ser

implementadas pelos órgãos responsáveis. Um exemplo disso, seria uma legislação que infligisse principalmente em relação a burocracia e complexidade dos procedimentos, sendo esse o ponto em comum em todas as leis que versaram sobre regularização de imóveis até o presente momento, afim de que, incentive os proprietários a buscar a devida regularização de seus respectivos imóveis.

Mesmo atualmente, após muitas décadas da primeira lei que versou sobre o tema, o Brasil ainda enfrenta uma situação delicada nesse aspecto, demonstrando que faltam muitas iniciativas a serem feitas para que de fato tragam uma melhora significativa nas estatísticas.

6. REFERÊNCIAS

BERGESCH, Raul. ENTENDA A IMPORTÂNCIA DE REGULARIZAR UM IMÓVEL.

Bergesch. Disponível em: <IMPORTANTE: Entenda a importância de regularizar um imóvel (ber.adv.br)>. Acesso em: 01 de abril de 2024.

BRASIL. Decreto-Lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1941. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Brasília. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm. Acesso em: 11 de outubro de 2024.

BRASIL. Lei n.º 10.188, de 12 de fevereiro de 2001. Cria o Programa de Arrendamento Residencial – PAR, e dá outras providências. Brasília. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10188.htm. Acesso em: 11 de outubro de 2024.

BRASIL. Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001. Regula os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 11 de outubro de 2024.

BRASIL. Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Brasília. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 11 de outubro de 2024.

BRASIL. Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, entre outros assuntos. Brasília. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 11 de outubro de 2024.

BRASIL. Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm. Acesso em: 11 de outubro de 2024.

BRASIL. Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017. Brasília. Disponível em: <L13465 (planalto.gov.br)>. Acesso em: 11 de outubro de 2024.

BRASIL. Medida Provisória n.º 2.220, de 4 de setembro de 2001. Dispõe sobre concessão de uso especial para fins de moradia. Brasília. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/Antigas_2001/2220.htm. Acesso em: 11 de outubro de 2024.

Com números alarmantes, Brasil encontra no Registro de Imóveis aliado importante no caminho da regularização fundiária. **Anoreg SP**, 22 de maio de 2023. Disponível em: <Com números alarmantes, Brasil encontra no Registro de Imóveis aliado importante no caminho da regularização fundiária - ANOREG/SP (anoregsp.org.br)>. Acesso em: 31 de março de 2023.

DINO. O Globo. Metadados Imóveis no Brasil possui alguma irregularidade <https://oglobo.globo.com/google/amp/patrocinado/dino/noticia/2023/10/23/metade-dos-imoveis-no-brasil-possui-alguma-irregularidade.ghtml> >. Acesso em: 13 de maio de 2024.

D'OTTAVIANO, Maria e QUAGLIA, Sérgio. Regularização Fundiária no Brasil: Velhas e Novas questões. **Ipea Gov**, 16 de julho de 2010. Disponível em: <Vista do REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL: (ipea.gov.br)>. Acesso em: 10 de outubro de 2024.

FERREIRA, Helen. Regularização Fundiária Urbana – REURB: Aplicabilidade da Lei n 13.465 de 2017 em Governador Valadares – MG. Repositório UFJF. Disponível em: <nikolyhelenferreira.pdf (ufjf.br)>. Acesso em: 10 de outubro de 2024.

FIRPO, Renata. Como o Brasil virou destaque mundial em irregularidades imobiliárias. Veja, 06 de abril de 2023. Disponível em:< Como o Brasil virou destaque mundial em irregularidades imobiliárias | VEJA (abril.com.br)>. Acesso em: 03 de abril de 2024.

LOBO, Alfredo Ribeiro da Cunha. A Lei da Regularização Fundiária Urbana: antecedentes, inovações e desafios. **Conjur**, 15 de jan de 2024. Disponível em: <A Lei da Regularização Fundiária Urbana: antecedentes, inovações e desafios (conjur.com.br)>. Acesso em: 14 de maio de 2024.

LOTFI, Monizze. A regularização fundiária e o direito social à moradia. **Jus Brasil**. Disponível em:<A regularização fundiária e o direito social à moradia | Jusbrasil> . Acesso em 01 de abril de 2024.

RIBEIRO, Luiz. Metade dos imóveis no país são irregulares, segundo ministério. **Correio Brasiliense**, 28 de julho de 2019. Disponível em:< Metade dos imóveis no país são irregulares, segundo ministério (correiobrasiliense.com.br)>. Acesso em 31 de março de 2023.

RODRIGUES, Valdir de Almeida. Regularização de Imóveis. **Valdir Rodrigues Advogado**. Disponível em: < Regularização de Imóveis - Valdir de Almeida Rodrigues Advocacia (vrodrigues.adv.br)>. Acesso em: 31 de março de 2023.

SILVEIRA, Angélica. A falta de regularização de imóveis no Brasil e suas problemáticas. Como resolver?. **Laure Advogados**. 24 de Junho de 2023. Disponível em: <A falta de regularização de imóveis no Brasil e suas problemáticas. Como resolver? – Laure Defina Advogados – Escritório de Advocacia em Ribeirão Preto (laureadvogados.com.br)>. Acesso em: 02 de outubro de 2024.

Simplificação da Regularização de Imóveis: Nova Lei Facilita Processo de Registro. **DSFadvogados**, 27 de maio de 2023. Disponível em:< Simplificação da Regularização de Imóveis: Nova Lei Facilita Processo de Registro | Dupont Spiller Fadanelli Advogados (dsfadvogados.com.br)>. Acesso em: 14 de maio de 2024.

SIQUEIRA, Rafael. De acordo com o Ministério do Desenvolvimento Urbano, mais de 50% dos imóveis no Brasil são irregulares. **Jus Brasil**, 2022. Disponível em:< De acordo com o

Ministério do Desenvolvimento Urbano, mais de 50% dos imóveis no Brasil são irregulares.
| Jusbrasil>. Acesso em: 10 de outubro de 2024.