

# ASPECTOS DAS MUDANÇAS REGISTRAS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA-REURB

Mariana Duarte Mafra<sup>1</sup>  
Luiz Fernando Pimenta Gil<sup>2</sup>

## RESUMO

A legitimação fundiária é instrumento de regularização fundiária urbana, que tem como objetivo instaurar medidas urbanísticas, ambientais e sociais a assentamentos irregulares. Assim, para atender ao novo paradigma de direito de propriedade, fundado no princípio da função social, garantido na Constituição da República de 1988, são necessárias políticas que visem proporcionar a regularização dos imóveis informais, titulando seus ocupantes, legitimados, conferindo-lhes título de proprietários, obedecendo os procedimentos administrativos. Neste sentido, apresentam-se os demais institutos utilizados no âmbito da regularização fundiária (Reurb). Esse estudo objetivou avaliar quais mudanças ocorreram no âmbito do registro de imóveis em relação a Reurb-S, visando verificar sob a ótica da lei qual é a função social do cartório de registro de imóveis e como a modalidade “S” se desenvolve na fase registral. A edição desse instrumento é de grande importância para o enfrentamento dos problemas envolvendo a ocupação desorganizada do solo, tendo em vista os conflitos associados à urbanização e à questão do direito à moradia. Constatou-se que com as alterações realizadas pela Lei n. 13.465/2017 houve uma simplificação no papel dos registros de imóveis, tornando mais práticos os procedimentos registrais, assim conclui-se que com as mudanças feitas na esfera registral delimitou-se melhor o papel do registro de imóveis, proporcionando maior efetivação do direito à moradia adequada para a população de baixa renda.

**Palavras-chave:** Legitimação fundiária; Direito à Moradia; Lei n. 13.465/2017; Registro de Imóveis.

## 1 INTRODUÇÃO

Em 2017 foi publicada a Lei n. 13.465, resultante da Medida Provisória n. 759, de 2016. Na Exposição de Motivos da Medida Provisória n. 759, delineou-se o real quadro urbanístico da maioria das cidades brasileiras, em que se destaca a existência de imóveis sem regularidade registral, fruto do processo histórico de crescimento da população nos centros urbanos, principalmente nas cidades mais desenvolvidas economicamente e da falta de políticas públicas de ordenamento do solo capazes de conter, a seu tempo, os efeitos sociais e jurídicos de exclusão de parcela da sociedade.

---

<sup>1</sup> Graduando em Direito pela Libertas Faculdades Integradas de São Sebastião do Paraíso, Minas Gerais. E-mail: marianad.mafra@gmail.com

<sup>2</sup> Professor-orientador, Mestre em Direito Empresarial, Docente de Direito Civil na Faculdade de Direito da Libertas Faculdades Integradas, São Sebastião do Paraíso, Minas Gerais. E-mail: luizgil@libertas.ed.br

Segundo estimativa preliminar do Censo de 2020, existe mais de cinco milhões de domicílios em núcleos urbanos informais localizados em 13,2% dos municípios brasileiros. Além disso, segundo estimativa do Ministério do Desenvolvimento Regional, realizada em 2019, cerca de 30 milhões de domicílios urbanos possuíam algum tipo de irregularidade. Diante desse problema urbanístico a Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017, denominada Lei da Regularização Fundiária, surge como um mecanismo de atuação do Poder Público para atingir a função social da propriedade e garantir o direito à moradia (IBGE, 2020).

Diante disso, o presente trabalho tem por objetivo avaliar quais mudanças ocorreram no âmbito do registro de imóveis em relação a Reurb-S, visando verificar sob a ótica da lei qual é a função social do cartório de registro de imóveis e como a modalidade “S” se desenvolve na fase registral.

Destarte, destaca-se relevância desse instrumento para garantia da moradia digna à população de baixa renda e, conseqüentemente, o tão almejado título da propriedade, beneficiando pessoas que não possuem renda suficiente para estar inserido num sistema jurídico formal. Assim, a introdução da Lei n. 13.465/2017 no sistema jurídico visa tornar uma situação fática em uma situação jurídica regular, dando aos cidadãos que estão à margem do sistema o reconhecimento e a outorga da propriedade, também levando segurança jurídica a essa parte da população.

O estudo se justifica pela premente necessidade de se encontrar soluções para a irregularidade fundiária urbana que, para além da irregularidade urbanística, afeta diretamente o desenvolvimento dos direitos fundamentais, no caso em tela, o acesso à propriedade.

O processo de regularização depende da atuação em conjunto dos entes, para que se possa alçar a moradia adequada, por isto, é relevante discutir se a Lei n. 13.465/17 é clara e objetiva quanto aos cartórios e suas obrigações, já que estes são instrumentos para efetivação do direito à moradia e do direito à propriedade, uma vez que são direitos fundamentais que devem ser vistos como um caminho para obtenção do mínimo existencial.

A metodologia se baseou na pesquisa bibliográfica com a abordagem descritiva das normas da Lei n. 13.465/2017 e do Decreto n. 9.310/2018, que tratam da Regularização Fundiária Urbana, e com método de procedimento qualitativo, sendo realizado uma pesquisa em livros, artigos, protocolo e normas legais em site oficiais da internet.

## **2 A REURB E A MODALIDADE “S” COMO AGENTE SOCIAL**

Com a desigualdade econômica e a falta de políticas públicas, a população buscou construir moradias precárias e irregulares, vivendo na informalidade, dessa maneira,

[...] esse processo foi marcado pela ocupação de terras vazias e edifícios ociosos por grupo de baixa renda; por loteamentos irregulares e clandestinos comercializados ilegalmente; pela formação de cortiços e favelas, etc. (KUMPEL; FERRARI, 2020, p. 2166).

Diante desse cenário a Constituição Federal de 1988 teve a preocupação de consagrar a função social da propriedade como princípio, dando um caráter constitucional para a função social urbana em seus artigos 182 e 183, de modo, a dispor de uma atenção maior para o desenvolvimento urbano, e a maneira como as cidades brasileiras estariam se estruturando. Posteriormente, foi sancionado a EC n. 26/2000 que deu o status de constitucional ao direito à moradia, no qual, enfatizou a necessidade de rever a organização do solo urbano, e verificar se as propriedades estariam recebendo a devida destinação e não se tornando espaços ociosos, visto que, grande parte da população está marginalizada e com seus direitos cerceados.

Assim, para consolidar a ideia, de que as cidades brasileiras possam assegurar aos seus habitantes um lugar que ofereça a capacidade de possibilitar aos cidadãos usufruírem de seus direitos, deve o Poder Público utilizar das políticas públicas urbanas para planejar e organizar o crescimento dos municípios. E com o advento da Lei n. 10.527/2001 (Estatuto da Cidade) houve a criação de instrumentos que possibilitam tornar plausível a efetivação e concretização de uma regularização fundiária urbana, como exemplo, planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social e o planejamento municipal, fazendo parte dele o plano diretor e o plano plurianual, com base no artigo 4º da Lei n. 10.527/2001 (BRASIL, 2001).

Anteriormente do Estatuto da Cidade não havia a obrigação de realizar um plano diretor para os municípios, por conseguinte, trouxe em seu artigo 41, a obrigatoriedade da realização desse instrumento que é fundamental, visto que, se trata de um instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, ou seja, um planejamento municipal, sendo um dos pontos mais importantes da lei.

É a partir do plano diretor, que cada município vai fazer sua política de habitação, visando o acesso à moradia com condições adequadas de habitabilidade, portanto, a regularização fundiária deve estar incluída nesse planejamento, haja vista, que junto com a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda é uma das diretrizes do Estatuto da Cidade, conforme o art. 2, inciso XIV, da Lei n. 10.527/2001 (BRASIL, 2001).

Com isso, o plano diretor tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, que se alinha com o que se busca na Lei de Regularização Fundiária Urbana (REURB), já que é um instrumento de estimulação do desenvolvimento urbano. Em vista disso, o artigo 39, da Lei n. 10.527/2001, aduz que a função social da propriedade urbana só será alcançada se forem atendidas às exigências fundamentais referentes a cidade, que estão estabelecidas no plano diretor, portanto, ao realizar uma regularização fundiária, também, estará dando a esses imóveis a função social da propriedade.

Segundo Barros (2017), apesar da Lei n. 13.465/2017, em seu artigo 28, parágrafo único, prever que não há necessidade da área que for objeto da REURB se encontrar estabelecida em um plano diretor, ou seja, não sendo imprescindível a existência de uma lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana, para que seja possível a sua aplicação, não retira a importância da existência de um plano diretor, assim, essa medida foi tomada para facilitar a implementação da REURB não a tornando presa a normatização e sim mais fluida para que tenha um processo mais célere.

Posteriormente, o ordenamento jurídico sofreu inovações no campo da regularização fundiária, e uma das mudanças normativa que deve ser destacada é a Lei n. 11.977/2009, e de acordo com Kumpel e Ferrari (2020):

Esta, além de instituir o Programa Minha Casa Minha Vida, tratou da regularização fundiária no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU). Essa lei foi responsável por flexibilizar parâmetros urbanísticos e ambientais de modo a viabilizar a regularização de assentamentos urbanos informais. Também criou

institutos como a legitimação da posse e o usucapião administrativas (KUMPEL; FERRARI, 2020, p. 2170).

Todavia, a antiga legislação era mais burocrática e fazia um percurso maior até chegar na obtenção de títulos de propriedade. Com o advento da Lei n. 13.465/2017 e o Decreto n. 9310/2018 foi concentrada a disciplina de regularização fundiária em uma só legislação, revogando o capítulo III da Lei nº 11.977/2009, trazendo mudanças e novidades, como a ampliação dos seus objetivos, detalhando as duas modalidades e modificando seus procedimentos, além disto, trouxe mudanças sobre condomínios de lotes e condomínios urbanos simples, surgimento do direito de laje e a criação da legitimação fundiária. (LIMA et al., 2019).

Conforme Marchi et al. (2019), apesar das críticas que alegam a inconstitucionalidade material e formal da legislação, e em também pela suavização das exigências urbanísticas e ambientais, arguidos em três Ações Diretas de Inconstitucionalidade no Supremo Tribunal Federal ADI n. 5771 ajuizada pela Procuradoria Geral da República e ADI n. 5787, ajuizada pelo Partido dos Trabalhadores (PT) em 2017; e por último a ADI n. 5883 ajuizada pelo Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) em 2018, a lei está sendo aplicada e é inquestionável que com essas mudanças foi possível que a REURB pudesse abranger de maneira mais ampla a população de baixa renda e com uma menor burocracia, centralizando a responsabilidade dos procedimentos com o Município, facilitando o processo.

A modalidade de interesse social, também chamada de REURB-S, já existente na norma anterior e que foi aprimorada, em conjunto com os instrumentos, que estão dispostos no art. 15, da Lei n. 13.465/17 e atualizado pelo art. 8, do Decreto n. 9.310/18, sendo um exemplo de como esta lei proporciona a efetivação da função social da propriedade, isso inclui a concretização do direito de propriedade em conjunto com o direito de moradia que sempre estão atrelados, e, contribui para dar o mínimo existencial para que o ser humano possa usufruir com liberdade os seus direitos fundamentais, e por fim, sendo um mecanismo para a população de baixa renda ter acesso a uma vida digna, ou seja, uma moradia adequada. Dessa forma, conforme Lima (2019) pode se afirmar que:

A irregularidade ocupacional, em casos extremos, impede a justa distribuição dos serviços públicos e o exercício dos mais basilares direitos de cidadania: sem um comprovante de endereço, as populações das áreas informais ficam à margem da sociedade, sem poder contar sequer com acesso ao serviço de distribuição de correspondência ou distribuição regular de energia elétrica, água e coleta de esgoto. Sem um domicílio formal, sequer conta bancária pode ser aberta (LIMA, 2019, p. 48).

Sendo assim, nas palavras de Maux (2017, p. 32), a Reurb é “[...] o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais, sociais e registrais com a finalidade de integrar assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades”.

A Reurb-S é uma forma de sanar algumas das necessidades da população que não possuem poder econômico, e que são carentes em vários aspectos, decorrente do histórico de falta de políticas públicas do país (PAIVA, 2012). Não tornar o procedimento mais viável a população é suprimir direitos, e com relação a modalidade S a legislação foi assertiva no tocante de trazer vantagens para as pessoas que se enquadram nesta modalidade, por exemplo, a isenção de custas e emolumentos, entre outros, os atos registrais relacionados à Reurb-S, segundo o art. 13 §1 da Lei n. 13.465/2017 c/c art. 5 §1, Decreto n. 9.310/2018, além disso, na elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial será responsável o Poder Municipal ou Distrital, conforme art. 33, parágrafo único, inciso I, alíneas “a” e “b” da Lei n. 13.465/2017.

Deste modo, mesmo que a legislação esteja em debate no Supremo Tribunal Federal sobre elementos que argumentam que a norma não está em consonância com a Carta Magna, ainda sim, possui um papel crucial nas investidas de prover uma diminuição na diferença social, posto que, a Lei n. 13.465/2017 tem em sua essencialidade um viés socialmente inclusivo, principalmente a de interesse social, se encontra introduzida em políticas públicas de inclusão social. Essa compreensão é reforçada com seus objetivos que almejam ampliar o acesso à terra urbana para a população de baixa renda, em conjunto com a promoção da integração social e a geração de emprego e renda, delineados no art. 10 incisos III e IV, da Lei n. 13.465/2017 (BRASIL, 2017).

### **3 OS OBJETIVOS DA LEI DE REGULAMENTAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)**

A regularização fundiária antes das inovações jurídicas era ligada ao sentido de titulação da propriedade, em específico a propriedade rural, entretanto, hoje além da relação de título e ocupante, é uma somatória de medidas urbanísticas, ambientais, de saneamento e infraestrutura que são criadas para combater as irregularidades existentes (PAIVA, 2012). É nesse contexto a Lei n. 13.465/2017 vem aumentando e modificando o rol que antes era estabelecido pelo art. 48, da Lei n. 11.977/2009, e os transformando em objetivos da Reurb, assim, em seu artigo 10, dispõe quais são esses objetivos que devem ser observados por todos os entes federativos.

O inciso I, estabelece a identificação dos núcleos urbanos informais que devem ser regularizados, organizados e devendo ser assegurado a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior (BRASIL, 2017). Portanto, o que esse objetivo visa é a qualidade de vida de quem está sendo beneficiado pela Reurb, uma vez que, não adianta realizar melhorias no imóvel se elas não conseguiram contemplar a utilização dos serviços públicos, com exemplo, o abastecimento de água e os serviços de saneamento.

No inciso II está estabelecido que se deve criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes (BRASIL, 2017).

Posteriormente, no inciso III é definido que é necessário ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais que irão ser regularizados, no entanto, conforme o art. 39 § 2º da Lei n. 13.465/2017 no caso de Reurb-S que envolve áreas de riscos, se não for possível eliminação ou correção deste risco, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes (BRASIL, 2017).

A promoção da integração social e a geração de emprego e renda é um objetivo que consta no inciso IV, no qual determina que a regularização urbana não se limita só a concessão de uma moradia formal, mas devendo suprir os demais direitos sociais que cercam o direito de moradia, partindo dessa ideia, o art. 13 §4º da Lei nº 13.465/17 permite aos Municípios e ao Distrito Federal admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado (BRASIL, 2017).

O estímulo a resolução de maneira extrajudicial de conflitos é um objetivo da Reurb, o qual busca reforçar a consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade, assim, um exemplo disso é o art. 34, §4, que permite que os Municípios poderão instaurar procedimento de mediação coletiva de conflitos para as demandas relacionadas à Reurb, e também o §5, que estabelece que mediante a celebração de convênio, poderá ser utilizado os Centros Judiciários

de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas nos Tribunais de Justiça.

A regularização em seu artigo 10, inciso VI, da Lei n. 13.465/2017, tem como objetivo a condição de garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas, portanto, se parte do pressuposto que para a realização da Reurb é necessário vislumbrar mínimos habitacionais de salubridade e de segurança edilícia, assegurando, desta forma, a dignidade de quem está residindo nos imóveis em equilíbrio com a sustentabilidade da ocupação (BRASIL, 2017).

Apesar da Lei priorizar a sustentabilidade da ocupação, existe a possibilidade da flexibilização no momento em que se deve ser implementado as intervenções urbanísticas e de infraestrutura essenciais, sendo permitido a concessão da regularização antes da realização de melhorias que consta no projeto urbanístico, visto que, o art. 36 §3, afirma que as obras de implantação de infraestrutura, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas após a conclusão da Reurb.

Todavia, não se pode esquecer que apesar do legislador se tornar mais tolerante a essa condição, ainda se deve respeitar o princípio da função social da cidade estabelecido pelo art. 2 do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) e, constando como objetivo no inciso VIII art. 10º da Lei n. 13.465/2017, no qual o município deve desenvolver e oferecer melhores condições de vida aos seus habitantes, garantindo o direito de uma cidade sustentável conforme o inciso I do art. 2, da Lei n. 10.257/2001. Logo, de acordo com Paiva (2012, p. 34) “[...] O ideal vislumbrado pela legislação é oportunizar a regularização e, com ela, que sejam pensadas medidas de reestruturação e de oferecimento de melhorias na qualidade de vida dos ocupantes.”

Nesse sentido, ressalta-se que é garantido pela Constituição no art. 182 caput o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem estar de seus habitantes, sendo responsável por garantir tanto o Município, como também os outros entes federativos, como elucida o art. 10, *caput*, da Lei n. 13.465/2017. Assim, para frisar esta situação é importante se atentar ao conceito da função social da cidade, por isto, segundo Amadei (2017):

A função social da cidade é a relação (referência) da cidade ao bem comum, que exige atenção ao aproveitamento racional dos espaços urbanos, adequada oferta de infraestrutura (equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços) e ordenação dos espaços urbanos no foco do interesse público (a justificar, por exemplo, leis de zoneamento, fixação de coeficientes de aproveitamento básico único ou diferenciado por áreas etc.) (AMADEI, 2017, p. 26).

Do mesmo modo que o princípio da função social da cidade se tornou um objetivo pelo artigo 10, da Lei n. 13.465/2017, também foi transformado como objetivo o princípio da função social da propriedade em seu no inciso VII, no qual, se pretende garantir a sua efetivação. Sendo assim, essa junção entre as funções sociais é uma forma de nivelar a situação jurídica, que é imposta pelo ordenamento, com a realidade das ocupações, diminuindo a diferença social de quem está em estado de informalidade com os que se encontram em pleno gozo dos seus direitos (BRASIL, 2017).

A concretização do princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo é um objetivo que está designado tanto no inciso IX, do artigo 10, como também, no artigo 9 §1 da Lei n. 13.465/2017, reforçando a ideia que a Reurb tem como essência a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional, tendo o poder público que desenvolver as políticas públicas que vislumbram o espaço urbano, sempre baseado nos princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial (BRASIL, 2017).

Se estabelece como objetivo da Reurb a prevenção e desestimulação a formação de novos núcleos urbanos informais, de maneira, que a função do Poder Público é mais do que resolver os problemas que cercam os núcleos urbanos informais existentes, como também, a partir do seu poder de fiscalização fazer com que as pessoas não retornem a criar novas ocupações irregulares, dando amparo por meio de políticas públicas habitacionais. A concessão de direitos reais, preferencialmente em nome da mulher, já era um objetivo estabelecido pela Lei n. 11.977/2009 e hoje se encontra no inciso XI, da Lei n. 13.465/17, e de acordo com KumpeL e Ferrari (2020):

[...] Busca-se estabilizar as relações possessórias pela criação de direitos reais. Estes abarcam não apenas a propriedade em si, mas outros direitos que atendam aos ditames da lei, como a concessão de direito real de uso em áreas públicas, por exemplo (KUMPEL; FERRARI, 2020, p. 2178).

E por fim, a atual lei trouxe da Lei n. 11.977/2009 o objetivo de franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária, que sem dúvida é uma interconexão com a diretriz de gestão democrática definido pelo Estatuto da Cidade, em seu art. 2, inciso II, em que estabelece que a política urbana deve ser realizada com uma gestão que vise a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. Logo, a participação de quem está sendo beneficiado ajuda a refletir as necessidades da comunidade, aumentando a efetividade das medidas que deverão ser realizadas no processo de regularização.

Deste modo, é por meio destes objetivos que se pode partir para uma análise da Lei n. 13.465/2017, já que a mesma é o ponto de partida para a implementação da regularização no plano nacional, sendo base para o ordenamento jurídico dos Estados, Municípios e Distrito Federal.

#### **4 O PROCEDIMENTO DA REURB**

A Lei n. 13.465/2017 revogou, integralmente, a legislação anterior, mas praticamente manteve o mesmo procedimento administrativo. O procedimento administrativo pode ser dividido em duas fases: do requerimento à constituição da Certidão de Regularização Fundiária; e a segunda fase, da aquisição da propriedade com o registro imobiliário no cartório competente.

O procedimento administrativo se inicia com o requerimento dos legitimados: União, Estado, Distrito Federal ou Município, diretamente ou por meio de entidades da Administração Pública Indireta; os beneficiários individual ou coletivamente, 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; os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores; Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes econômicos, o que ocorre apenas na REURB-S; e Ministério Público (PAIVA, 2012).

Aos Municípios compete receber o requerimento e dar início ao seu processamento, verificando se preenche os requisitos legais. Nesse contexto, após verificar tal preenchimento, deverá classificar o núcleo urbano informal dentre as modalidades de REURB e posteriormente processar, analisar e aprovar o projeto de regularização fundiária e emitir a Certidão de Regularização Fundiária. Nos termos do art. 19, da Lei n. 13.465/2017, faculta-se ao poder público utilizar-se do procedimento de demarcação urbanística para identificar

núcleos urbanos informais, classificá-los e levantar dados relevantes para fins de Reurb (BRASIL, 2017).

Nesse ponto, haverá a qualificação da modalidade de REURB adequada para o caso em análise ou o indeferimento fundamentado do requerimento no prazo de 180 dias pelo Município, conforme artigo 30, parágrafo 3 (BRASIL, 2017). A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique. Recebido o requerimento, devidamente processado e classificado pela municipalidade, deve ser concedido o prazo de 30 dias para que os titulares de direitos reais e o confrontante se manifestem.

As notificações dos proprietários, confinantes e terceiros identificados deverão ser feitas pela via postal, com aviso de recebimento no endereço constante da matrícula ou da transcrição, consideradas efetuadas, quando comprovada a entrega nos endereços; a lei não impõe notificação pessoal, que pode ser efetuada por publicação de edital, com prazo de 30 dias, no qual deve constar de forma resumida a descrição da área a ser regularizada, nas seguintes situações: quando proprietário e confinantes não forem encontrados, ou quando houver recusa no recebimento da notificação por qualquer motivo, ensejando notificação por edital. Decorrido o prazo de 30 dias corridos da notificação, sem manifestação do notificado, interpreta-se seu silêncio como concordância, sendo o prazo individual, devendo ser contado da data do recebimento da notificação e em dias corridos.

Na hipótese de apresentação de impugnação, é iniciado procedimento extrajudicial de composição de conflito. Superada tal etapa, passa-se a elaboração do projeto e será iniciada a fase de elaboração do projeto de regularização fundiária, conforme o artigo 35, da Lei n. 13.465/2017 (BRASIL, 2017). Tal qual ocorria na lei antecessora, o projeto de regularização constitui o cerne da regularização em relação ao conteúdo, pois é por meio dele que as irregularidades do solo serão apontadas e diversos instrumentos jurídicos poderão ser utilizados de forma integrativa. A título de exemplo, nesse projeto podemos contar com a legitimação de posse, legitimação fundiária, laje, superfície, concessões de uso, identificação de áreas comuns, privadas, bens públicos e privados, sistema viário, ou seja, nesse projeto organiza-se o núcleo urbano informal, verificando suas particularidades.

Considerando que o procedimento acarreta a prática de vários atos, resultando num conjunto de documentos, é prudente que haja uma rotina de atuação dos instrumentos que compõem o referido procedimento.

Na concepção de Tartuce (2018), com a análise do projeto, esse será saneado, fase necessária para a identificação de irregularidades ou falhas no expediente, e a identificação da viabilidade de prosseguimento do procedimento administrativo sobre toda a área ou parte dela e quais os beneficiários da certidão de regularização fundiária. Em ato posterior, será expedida a Certidão de Regularização Fundiária pelo Município, reconhecendo a legitimação de posse (artigo 25) ou legitimação fundiária (artigo 23), título hábil para apresentação e prenotação perante o Registro de Imóveis competente. Encerrada a fase de constituição da Certidão de Regularização Fundiária, reconhecida a legitimação de posse ou fundiária, o título deverá ser apresentado ao Registro de Imóveis competente para registro. Surge, portanto, a segunda fase de implementação da Reurb.

O registro da Certidão de Regularização Fundiária e do projeto de regularização fundiária aprovado (artigo 35 da Lei n. 13.465/2017) será requerido por qualquer um dos legitimados do artigo 14 da referida lei, diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público<sup>3</sup> (BRASIL, 2017).

<sup>3</sup> Na hipótese de a Reurb abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento deve ser observado por cada um dos Oficiais dos Registros de Imóveis competentes.

O Oficial do Registro de Imóveis possui o prazo de 15 dias contados da prenotação (recebimento e protocolo do título) para emitir nota devolutiva ou praticar os atos de registro. Em caso de recusa do registro, o Oficial do Registro de Imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos da lei (MAUX, 2017).

Devidamente registrada a Certidão de Regularização Fundiária, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado<sup>4</sup>.

O processamento do pedido de registro da Certidão de Regularização Fundiária deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis – a decisão de prorrogação do procedimento registral da Reurb deve estar fundada, dentre outras razões, na precariedade de informações sobre a área regularizada, seus ocupantes ou imperfeições no projeto de regularizações que impossibilitem o ato registro. Como dito no início deste tópico, a estrutura básica do procedimento da Reurb permaneceu a mesma ocorrendo, portanto, mudanças pouco significativas. Contudo, uma alteração que merece destaque é quanto à demarcação urbanística: esse instrumento urbanístico previsto na Lei n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) possui quatro fases, de acordo com esta legislação (BRASIL, 2001).

A primeira recebe a nomenclatura do próprio instrumento, sendo que nesta, ocorre abertura de uma matrícula única para a área do assentamento, a qual é definida por meio de critérios técnico-urbanísticos. Após essa abertura, os proprietários, a União, os Estados e os Municípios serão notificados, assegurando o princípio do contraditório e ampla defesa e, ademais, será aberto prazo para impugnação (BRASIL, 2001).

A segunda fase da demarcação urbanística trata do licenciamento do projeto de regularização. É nesse momento que será elaborado o projeto de urbanização da área, detalhando-se os percentuais do terreno destinados ao uso público, tamanhos dos lotes, parâmetros edílios, entre outros (BRASIL, 2001).

Na penúltima fase, ocorre o registro do projeto e da autodemarcação urbanística. Aqui, geram-se as matrículas individuais para os lotes. E, por último, ocorre a concessão de títulos de legitimação de posse, os quais serão passíveis de conversão em usucapião, após decorridos cinco anos (BRASIL, 2001).

Em suma, a demarcação urbanística está prevista na Lei n. 13.465/2017 em termos semelhantes àqueles previstos na legislação antecedente, mas caberá agora, nos termos do artigo 20 da lei em análise, ao próprio poder público e não mais aos cartórios de registro de imóveis, a notificação dos titulares de domínio e aos confrontantes da área demarcada (pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento) no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que esses, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias (BRASIL, 2017).

Nos moldes do artigo 22, da Lei n. 13.465/2017, “[...] decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas” (BRASIL, 2017). Acrescenta-se, ainda, que a averbação deverá informar: I - a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado; II - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores (BRASIL, 2017).

---

<sup>4</sup> A requerimento do Município, o Oficial de Registro de Imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

Outra inovação marcante trazida pela Lei n. 13.465/2017, refere-se à dispensa do procedimento de retificação administrativa e de apuração da área remanescente. Essa mudança, prevista no artigo 22, §§ 2º a 6º, da lei em comento, diz que a área remanescente não abrangida pelo auto de demarcação urbanística ficará sob responsabilidade do proprietário do imóvel atingido, nos casos em que o próprio auto de demarcação incidir sobre os imóveis que ainda não possuem matrícula, previamente à averbação, situação em que será aberta matrícula, a qual deverá refletir a situação registrada do imóvel (BRASIL, 2017).

Além da reestruturação da demarcação urbanística, outro ponto criado pela nova lei é o instituto da Certidão de Regularização Fundiária, o qual é o resultado do processo de aprovação do projeto de regularização fundiária e que, nos termos do artigo 11, inciso V, trata-se de:

[...] documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos (BRASIL, 2017).

Nesse sentido, o artigo 35 e seus incisos é o dispositivo que trata da Certidão de Regularização Fundiária e cujo conteúdo também foi atualizado, destacando-se, como afirma Barros (2017): “[...] o estabelecimento de um cronograma de obras e o termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, o que permite que a regularização fundiária seja realizada por etapas, mas sem prejuízo de eventuais medidas de ordem social e ambiental que se mostrem necessárias.”

Outra criação dessa nova lei foi a consagração de um novo direito real: a legitimação fundiária. Essa nova forma de aquisição de propriedade, está delineada no art. 11, VII, nos seguintes termos: “[...] mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb.” (BRASIL, 2017)

Trata-se de um mecanismo progressista, visto que constitui forma de aquisição originária do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver em área pública ou privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

Ademais, a legislação atual diz que, por meio desta legitimação, aquele que ocupa o imóvel o adquirirá com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes na sua matrícula original, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado. Quando se tratar de gleba pública, o Poder Público encaminhará a Certidão de Regularização Fundiária para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam, restando claro o objetivo de desburocratização.

Então, de maneira geral, a Lei n. 13.465/2017, tende a tornar a regularização fundiária menos burocrática e, por óbvio, mais simplificada, ficando claro este objetivo com a redução das responsabilidades cartoriais e o aumento da participação dos entes federativos, principalmente os municípios.

## **5 FUNÇÃO SOCIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SOB A ÓTICA DA LEI N. 13.465/17**

A novação da Lei n. 13.465/2017 trouxe mudanças para o campo dos registros de imóveis, visto que, ela surge com intuito de desburocratizar os institutos e dar celeridade no processo, além disso abarca medidas jurídicas de cunho social, urbanístico, ambiental e econômico.

No artigo 172, da Lei Registros Públicos (Lei n. 6.015/73) o registro de imóveis recebe a atribuição:

Artigo 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, 'inter vivos' ou 'mortis causa' quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade (BRASIL, 1973).

Contudo, a função dos cartórios de imóveis vai além do que se encontra na letra da lei, se olharmos por um viés constitucional ele desenvolve um papel social, econômico e ambiental. Nessa perspectiva, afirma Ribeiro (2019, p 255): “Assim, denota-se que o Registro de Imóveis está no sistema brasileiro funcionalizando em prol da segurança jurídica, seja sobo prisma estático ou dinâmico.”

Segundo Maux (2017), o registro de imóveis busca assegurar e dar efetividade ao princípio da propriedade, haja visto, que é na propriedade o lugar onde o ser humano pode desenvolver a sua intimidade e individualidade, praticando suas crenças, seus valores sociais e morais dentro da sua privacidade, na qual a propriedade possa proporcionar.

Ademais, é necessário frisar que a Reurb não foi apenas contextualizada para a população carente e de baixa renda, a lei também trouxe outra modalidade de regularização, chamada regularização de interesse específico ou Reurb- E, que abrange de maneira residual os núcleos urbanos informais que estão ocupados por pessoas que não se encontram em situação econômica desfavorável, ou seja, possuem condições de bancar as custas, portanto, o que não se enquadra na modalidade “S” poderá ser feita na modalidade “E”, com base no artigo 13, II, da Lei n. 13.465/2017 (BRASIL, 2017).

Posto que, as pessoas que possuem condições financeiras alta também ocupam áreas informais, como no caso de condomínios de luxos que são construídos em áreas de proteção ambientais ou áreas públicas, entretanto, não devendo esquecer que, quem se encontra em maioria na informalidade são as pessoas pobres.

Desta forma, com a Reurb-E abre-se a possibilidade para regularizar outros imóveis que não necessariamente estejam ocupados por pessoas de baixa renda, com isso, a tendência é que haja uma diminuição na quantidade de imóveis em estado de irregularidade, proporcionando o aumento dos números de matrículas e averbações nos cartórios, logo, um maior número de informações para o sistema registral imobiliário.

De tal forma que, conforme Ribeiro (2019):

Nesse jaez, ao se conceber o Registro de Imóveis como instituição que publiciza o direito de propriedade, é de clareza meridiana que as informações lançadas no sistema registral não se coadunam com condutas voltadas à clandestinidade ou à ocultação de bens imóveis (RIBEIRO, 2019, p. 258).

Assim sendo, a publicidade que os Cartórios de Imóveis dão a essas relações jurídicas, reforça o outro papel destes entes, que consiste em colaborar com a sociedade de modo a auxiliar no combate a corrupção e a lavagem de dinheiro como também afastar a incidência

desses crimes. Os Cartórios tanto visam proteger e garantir os interesses privados como também, tem como objetivo os interesses da coletividade (LOUREIRO, 2018).

Outrossim, o Registro de Imóveis contribui para a função socioambiental da propriedade, haja visto, que os cartórios estão distribuídos em todo o país e devido esta situação encontra-se maior facilidade na obtenção de informações ambientais que devem se tornar públicas, como também, funcionam como uma forma de assegurar que sejam cumpridas as obrigações ambientais, averbando as restrições ambientais afim de evitar, como por exemplo, parcelamento da área como estabelece o art. 3º inciso V, da Lei n. 6.766/79 e também para afins de licença.

Conforme Loureiro (2018), a atuação do Registro de Imóveis é de suma importância, haja visto, que o meio ambiente é um direito de ordem pública, que protege o direito difuso, onde nos termos do artigo 225 da Constituição Federal de 1988:

[...] todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações (BRASIL, 1988).

Em lógica se o sistema registral alcançar uma maior eficiência e por consequente aumentar a segurança jurídica, isso poderá gerar custos de créditos mais baixos e a circulação de riqueza, de modo a criar um ambiente propício para contratações e impulsionando o mercado, assim faz-se mister ressaltar o quanto é essencial o papel do Registro de Imóveis na sociedade.

## **6 A MODALIDADE S E A DINÂMICA DOS CARTÓRIOS NA REURB**

A regularização de interesse social, que está disposta no artigo 13º, inciso I da Lei n. 13.465/2017, sendo destinada aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, competindo ao Município identificar os núcleos urbanos informais e irregulares. E de acordo com art. 6 Decreto n. 9.310/2018 para fins de enquadramento na modalidade “S” a definição de faixa de renda familiar máxima, que serve para definir quais são os ocupantes que serão classificados como população de baixa renda, será delimitada pelo Poder Público municipal ou distrital, consideradas as peculiaridades locais e regionais de cada ente federativo, entretanto, o limite financeiro que for estabelecido não poderá ser superior ao quántuplo do salário mínimo vigente no País. E para a Reurb-S em áreas da União deve ser preenchido os requisitos do artigo 103, do Decreto n. 9.310/2018 (BRASIL, 2018).

Além destes requisitos para a concessão da Reurb-S é importante notar que esta modalidade em alguns momentos se difere das outras modalidades, haja visto, que há benefícios para essa tipo de regularização, por isso, que na Legitimação Fundiária aplicada em imóveis públicos é exigido que o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural, não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, mesmo que seja em núcleo urbano distinto, e para os casos de imóveis urbanos com finalidade não residencial, é necessário o reconhecimento do interesse de sua ocupação pelo poder público (AMADEI et al., 2017).

Também existe o critério temporal que no artigo 9º § 2 e no artigo 23, caput da Lei n. 13.465/2017, na qual a legitimação fundiária só será aplicada para imóveis de núcleo urbano informal consolidado até 22 de dezembro de 2016.

Todos esses requisitos são essenciais, visto que, a Legitimação Fundiária é uma forma de aquisição originária do direito real de propriedade, e para a modalidade S existe a possibilidade de ser reconhecido o direito de propriedade aos ocupantes em imóveis de

natureza pública sem que eles estejam desafetados, pois, há uma abertura no artigo 23 § 4º para essa circunstância, já que a norma autoriza a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, a reconhecer o direito sem mencionar a necessidade de o imóvel público ter sofrido desafetação (PAIVA, 2012).

Outro instrumento que na regularização fundiária de interesse social é concedido de forma gratuita é a concessão de uso especial para fins de moradia, estabelecido no artigo 183 §1º da CF/88 e na Medida Provisória n. 2.220, sendo uma concessão do direito real de uso só que para a finalidade de moradia, deste modo, salienta-se que quando este instrumento é utilizado num processo de Reurb-S “[...] assume um importante papel, permitindo a regularização da posse de populações baixa renda em áreas públicas, mediante emissão, de títulos individuais ou coletivos, pelo poder público, visando assegurar o direito fundamental à moradia.” (KUMPEL; FERRARI, 2020, p. 2178)

A doação pode ser utilizada na Reurb, artigo 15, inciso XIV, da Lei n. 13.465/2017, sendo a transferência gratuita de imóveis da união e município para população baixa renda, que utilizam destes imóveis regularmente para fins de moradia, até 22 de dezembro de 2016, sendo somente concedida uma vez por beneficiário, que tenha renda familiar mensal não superior a cinco salários mínimos e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, conforme art. 31 § 5º da Lei n. 9.636/98. Além disso, tem que estar isento do pagamento de qualquer valor pela utilização, na forma da legislação patrimonial e dos cadastros da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), assim, com a apresentação perante o registro de imóveis da Certidão de Autorização de Transferência (CAT), para que seja feito a o registro no fôlio real, passando o domínio do imóvel.

Após mostrar como a regularização fundiária de interesse social é delimitada em três instrumentos, se entende que ela está cumprindo o seu papel social, tirando da informalidade os núcleos urbanos irregulares e clandestinos, dando uma segurança jurídica e social para as pessoas que vivem neles. Porém, para que seja viável a concretização destes propósitos que a Reurb-S possui, deve: “[...] ressaltar que o ápice ou o alcance da norma jurídica [...] dar-se-á através do registro imobiliário. Portanto, toda regularização de imóveis deverá ter como alvo o acesso de um título hábil ao Fôlio Real.” (PAIVA, 2012, p. 29)

Com isso, a elaboração da Reurb se dá em duas fases, acontecendo na esfera municipal e a outra que ocorre no Registro de Imóveis. Compete ao município a 2ª primeira fase do processo, portanto, cabe a ele classificar os casos e quais modalidades se enquadram; processar, analisar e aprovar projetos; e emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) que contém o projeto de regularização fundiária aprovado, o termo de compromisso relativo a sua execução e em caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse deverá ir também a listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado dos direitos reais que lhes foram conferidos, como expresso no artigo 30, da Lei n. 13.465/2017.

Deste modo, antes de pensar nos procedimentos registrais é preciso primeiro verificar a competência para o registro da regularização fundiária, portanto, deve ser respeitado o princípio da territorialidade, e no artigo 28, inciso VII e art. 42 caput da Lei n. 13.465/2017 aduz que competente o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária. E no artigo 40, da Lei n. 13.465/2017 traz a situação de um imóvel abranger mais de uma circunscrição imobiliária, em que deverá ser feito o procedimento em cada um dos cartórios de registro de imóveis, e se caso, o imóvel estiver situado em uma divisa das circunscrições imobiliárias caberá ao oficial cartório de registro de imóveis, cuja circunscrição estiver situada a maior porção da unidade imobiliária a competência para realizar o registro (BRASIL, 2017).

Assim, posteriormente a apresentação da CRF ao oficial de registro público, deverá ser feito a prenotação e atuação, iniciando o procedimento registral, de maneira que, a análise da CRF será feita conforme as regras registrais próprias que estão expressas na Lei n.

13.465/2017, do mesmo modo não será possível a aplicação de todos os princípios registrares já que são flexibilizados os quesitos que fazem parte do registro para tornar mais fluido o processo de transição dos direitos reais (TARTUCE, 2018).

Conforme o artigo 44 da Lei n. 13.465/2017, o oficial terá um prazo de quinze dias, para que ele possa emitir a nota de devolução, justificando a recusa da CRF, ou então, se não houver nenhuma diligência que impeça praticar os procedimentos registrares, será feito os atos tendentes ao registro (BRASIL, 2017).

No aspecto da análise da CRF, os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive escalas adotadas e outros detalhes técnicos são da alçada do oficial de registro, não sendo de sua competência verifica estes quesitos, uma vez que, é essa função é direcionada ao Município ou Distrito federal, disposto no artigo 45 caput do Decreto n. 9.310/2018, assim compete ao registro de imóveis fiscalizar a legalidade dos documentos e se possui a aprovação dos órgãos.

Com a ideia de flexibilizar as exigências sobre o registro, foi eximido a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidades dos legitimados, também foi dispensado a exigência do reconhecimento de firma, das assinaturas que constam nos documentos que compõe a CRF ou do termo individual de legitimação fundiária que for apresentado pelos entes federativos e seus órgãos da Administração Pública Indireta, artigo 45 parágrafo único do Decreto n. 9.310/2018.

No caso de condomínios edifícios quando se tratar da Reurb-S fica dispensada a apresentação dos quadros de área da Norma de Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios da ABNT, NBR 12.721, ou outra que venha a sucedê-la, assim, observando que há uma flexibilização nas exigências quando se relaciona a população baixa renda.

Além disso, no caso da Reurb-S que for realizada em imóvel público é autorizado ser realizado em ato único o registro do projeto de regularização e a constituição de direito real, onde encaminharão ao registro de imóveis o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados e suas qualificações, e indicando as unidades que estão sob regularização. Sendo dispensado a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário, consoante ao artigo 17 da Lei n. 13.465/2017 (BRASIL, 2017).

A notificação aos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados se for realizada conforme o artigo 31 da Lei n. 13.465/2017, dispensara o oficial de registro de realiza-la, conforme no disposto art. 44 §6º da mesma Lei.

Ademais, o procedimento registral possui um prazo para conclusão de 60 dias, prorrogável por mais 60 dias a contar da prenotação, estabelecido no artigo 44 §5º da Lei n. 13.465/2017, reduzindo o tempo do registro imobiliário. Outro ponto que deve ser notado é a isenção de custas e emolumentos, extensiva a outros atos registrares, que é concedida para os beneficiados da Reurb-S, portanto, ficam isento de pagamento os atos, artigo 13 § 1º Lei n. 13.465/2017:

- I – O primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
- II - O registro da legitimação fundiária;
- III - O registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
- IV - O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
- V - A primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;
- VI - A aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

VII - O primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S;  
VIII - O fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.  
(BRASIL, 2017).

Outrossim, a legitimação fundiária que é um instrumento que trouxe novidades no plano do registro imobiliário, como exemplo a transmissão do imóvel sem a incidência de encargos fiscais, e a escusa de exigências espaciais da área e um prazo mínimos de exercício da posse ou de detenção.

Outra mudança que ocorreu foi no instituto da usucapião extrajudicial que modificou o art. 216-A § 2º do da Lei 6.015/73, de forma que, o silêncio dos titulares dos imóveis gera anuência tácita na transmissão dos direitos reais. Também, há outra alteração que permiti ao beneficiado conseguir a titulação sem ter realizado a urbanização do artigo 36 § 3º da Lei n. 13.465/2017. A Lei de Regularização Fundiária trouxe novas regras para a fase registral da regularização fundiária urbana, sendo assim, aprimoradas pelo Decreto Federal n. 9.310/2018 (MARCHI et al., 2019).

Dessa forma, quando se observa como a Reurb-S se desenvolve e como perfaz junto aos atos registrais, se demonstra como é priorizada a efetivação do direito à moradia, do direito à propriedade e como a função social da propriedade começa a ganhar vida.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

É notável que com a Lei n. 13.465/2017 tornou mais objetivo e descomplicado o procedimento feito nos registros de imóveis, diminuindo a discricionariedade dos oficiais de registros de imóveis em relação aos casos de regularização, onde a lei se ateu em deixar a fase registral mais simples, como por exemplo, alterações que retiraram as buscas sobre antigos proprietários do imóvel e sem a obrigatoriedade de notificar os respectivos titulares, retirando a rigidez na cobrança da devida qualificação dos beneficiados e da definição correta da área que está sob regularização.

Isto aconteceu porque a lei determinou que o poder municipal é competente para verificar todos esses requisitos, gerando a presunção de veracidade das informações que são produzidas por eles, visto que, é responsabilidade dos Municípios todo processo administrativo, sendo deles a obrigação de emitir o Projeto de Regularização Fundiária e a Certidão de Regularização Fundiária, que alegam aptidão das pessoas para serem beneficiadas e se as propriedades estão adequadas.

Isso fez com que este processo se tornasse mais célere aumentando a chances de sucesso nos registros, de modo, a ampliar o direito à moradia principalmente para as regularizações de interesse social, que possui suas regras diferenciadas como no caso do ato único, artigo 17 e isenções de emolumentos cartorários, artigo 13, §1, além de propiciarem um aumento na quantidade de registros, que de certa forma ajuda posteriormente os cartórios.

Portanto, todas essas modificações traçam caminhos que afastam um regime jurídico que só favorece a minoria da população, que não facilita o acesso a propriedade, não dando a moradia adequada que os demais cidadãos merecem, de modo a proporcionar uma ocupação segregadora irregular afetando o meio ambiente urbano.

De maneira que, as mudanças relativas ao papel dos cartórios de imóveis, que foram identificadas na Lei n. 13.465/2017, deverão ser utilizados sempre visando melhorias na qualidade de vida da população, não se preocupando apenas com a transmissão de propriedades e concessão de títulos jurídicos, visto que, a regularização fundiária urbana terá que englobar os aspectos jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais.

Conclui-se que por meio da facilitação ao acesso ao direito de propriedade permite-se a estruturação de uma moradia equilibrada, sendo essa aquisição mais célere uma das vias de

acesso para a população carente alcançar a moradia adequada, dentro desse contexto de busca do saneamento da informalidade, os registros de imóveis têm a relevância de fazer parte de um mecanismo de 26 regularização de ocupação, e cabe a eles a finalidade de ajudar ao Estado na integração de quem se encontra excluído das oportunidades que uma cidade deve oferecer, realizando a inclusão fundiária. Sobretudo, é importante que haja cooperação entre os entes para se possa alcançar os objetivos contemplados na Lei n. 13.465/2017, já que se constata o papel de cada ente dentro do processo de regularização fundiária urbana, e no caso dos registros de imóveis sua finalidade está delimitada de forma clara e objetiva.

## REFERÊNCIAS

AMADEI, V. de A.; PEDROSO, A. G. A.; MONTEIRO FILHO, R. W. B. **Primeiras impressões sobre a Lei n. 13465/2017**. Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo: ARISP, 2017.

BARROS, F. M. P. Novo marco legal impulsionará regularização fundiária urbana. **Revista Consultor Jurídico**, São Paulo, 17 jul. 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-jul-17/felipe-maciel-marco-legal-impulsiona-regularizacao-fundiaria-urbana>>. Acesso em: 05 jul. 2022.

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015consolidado.htm)>. Acesso em: 1 ago. 2022.

\_\_\_\_\_. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2019]. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 20 jul. 2022.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 10.527, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)> Acesso em: 29 jun. 2022.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 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; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm)> Acesso em: 7 ago. 2022.

\_\_\_\_\_. **Medida Provisória n. 759, de 22 de dezembro de 2016**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2017]. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm)>. Acesso em: 10 jul. 2022.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 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 regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Brasília, DF: Presidência da República, [2017]. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm)>. Acesso em: 20 jul. 2022.

\_\_\_\_\_. **Decreto n. 9.310, de 15 de março de 2018.** Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/norma/26374512>> Acesso em: 30 jun. 2022.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Agglomerados Subnormais 2019:** classificação preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à COVID-19. 2020. Disponível em: <[https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101717\\_notas\\_tecnicas.pdf](https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101717_notas_tecnicas.pdf)> Acesso em: 14 jul. 2022.

KUMPEL, V. F.; FERRARI, C. M. **Tratado notarial e registral.** São Paulo: YK, 2020. V. 5.

LIMA, R. N. D.; FERREIRA, A. R.; FRANÇA, V. C. A. **A regularização fundiária urbana de interesse social (REURB-S) como solução jurisdicional prioritária:** uma diretriz para a atuação da defensoria pública na figura de custos vulnerabilis nos litígios coletivos possessórios. 2019. Disponível em: <[https://www.anadep.org.br/wtksite/cms/conteudo/42526/A\\_regulariza\\_o\\_Fundi\\_ria\\_urbana\\_de\\_interesse\\_social\\_como\\_sele\\_o\\_jurisdicional\\_probit\\_ria.pdf](https://www.anadep.org.br/wtksite/cms/conteudo/42526/A_regulariza_o_Fundi_ria_urbana_de_interesse_social_como_sele_o_jurisdicional_probit_ria.pdf)>. Acesso em: 3 ago. 2022.

LOUREIRO, L. G. **Registros públicos:** teoria e prática. 9. ed. Salvador: Juspodivm, 2018.

MARCHI, E. C. S.; KÜMPEL, V. F.; BORGARELLI, B. A. **Regularização fundiária urbana.** São Paulo: YK, 2019.

MAUX, F. G. B. **Regularização Fundiária Urbana (REURB) – conceitos, objetivos, pressupostos e efetivação registral.** Anoreg/RN, Natal, 28 ago. 2017. Disponível em: <<http://www.anoregn.org.br/noticia/regularizacao-fundiaria-urbanaReurb-conceitosobjetivos-pressupostos-e-efetivacao-registral/5065>>. Acesso em: 9 jul. 2022.

PAIVA, J. P. L. **Regularização fundiária de interesse social.** São Paulo: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), 2012.

RIBEIRO, L. Metade dos imóveis no país são irregulares, segundo ministério. **Correio Brasiliense**, 28 jul. 2019. Disponível em: <<https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/brasil/2019/07/28/interna-brasil,774183/imoveis-irregulares-no-brasil.shtml>>. Acesso em: 22 jul. 2022.

TARTUCE, F. A lei da regularização fundiária (Lei n. 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. **Pensar:** Revista de Ciências Jurídicas, Fortaleza, v. 23, n. 3, p. 1-23, jul/set. 2018.