

A REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA COMO INSTRUMENTO DE TUTELA DA SEGURANÇA JURÍDICA E DE FORTALECIMENTO DA ESTABILIDADE DAS RELAÇÕES PATRIMONIAIS

Property Regularization as an Instrument for Ensuring Legal Certainty and Strengthening the Stability of Property Relations

Leylane Silva Santana¹

RESUMO: O presente artigo científico aborda a regularização imobiliária como um pilar do Direito Imobiliário, essencial para a segurança jurídica e o pleno exercício do direito de propriedade. A pesquisa adota uma abordagem interdisciplinar, analisando os aspectos sociais, econômicos e urbanísticos envolvidos. Objetiva-se demonstrar que a regularização transcende a mera formalidade burocrática, atuando como instrumento de tutela da função social da propriedade e de combate à informalidade, que gera exclusão social, insegurança jurídica e dificuldades de acesso ao crédito. O estudo examina instrumentos como o registro imobiliário, a REURB e a usucapião extrajudicial, além de programas públicos de incentivo à formalização. A metodologia empregada é qualitativa, baseada em levantamento bibliográfico, análise legislativa e estudo de decisões judiciais. Conclui-se que a regularização é fundamental para o fortalecimento do mercado imobiliário, a pacificação social e o desenvolvimento urbano sustentável, demandando políticas públicas eficientes, modernização dos procedimentos registrares e conscientização da população.

Palavras-chave: Regularização Imobiliária; Direito Imobiliário; Função Social da Propriedade; REURB; Usucapião; Registro de Imóveis.

ABSTRACT: This scientific article addresses property regularization as a cornerstone of Real Estate Law, essential for legal certainty and the full exercise of property rights. The research adopts an interdisciplinary approach, analyzing the social, economic, and urban aspects involved. Its aim is to demonstrate that regularization transcends mere bureaucratic formality, acting as an instrument for safeguarding the social function of property and combating informality, which generates social exclusion, legal insecurity, and difficulties in accessing credit. The study examines instruments such as property registration, REURB, and extrajudicial adverse possession, as well as public programs that encourage formalization. The methodology employed is qualitative, based on a bibliographic survey, legislative analysis, and the study of judicial decisions. It concludes that regularization is fundamental for strengthening the real estate market, fostering social peace, and promoting sustainable urban development, requiring efficient public policies, modernization of registry procedures, and public awareness.

Keywords: Property Regularization; Real Estate Law; Social Function of Property; REURB; Adverse Possession; Property Registry.

¹ Pós-graduanda em Direito Imobiliário e Prática Extrajudicial pela Faculdade Baiana de Direito

1 INTRODUÇÃO

A regularização imobiliária é um dos pilares do Direito Imobiliário nos dias de hoje. Ela consiste no processo de adequar os imóveis às leis e às normas urbanísticas, com o objetivo principal de garantir segurança jurídica e permitir que o proprietário exerça plenamente seus direitos. Muito além de mera formalidade, a regularização tem impacto na sociedade, na economia, no registro de imóveis e no planejamento urbano. E é por isso que é importante analisar esse tema sob diferentes perspectivas e conhecimentos. Neste estudo, o foco está na regularização como uma ferramenta que protege a propriedade e reforça sua função social, especialmente em vista dos riscos e prejuízos que surgem quando a propriedade não está regularizada.

Antes de analisar os instrumentos específicos de regularização, é importante entender que a regularização imobiliária envolve duas questões principais: a documentação do imóvel, que precisa estar registrada corretamente no órgão competente, e o cumprimento das normas urbanísticas e ambientais. Essa regularização é essencial para que a propriedade seja reconhecida e protegida de forma plena pelo nosso sistema jurídico. Quando há ausência de registro ou uma formalização adequada, isso traz diversas limitações ao exercício do direito de propriedade. Pode dificultar a venda segura do bem, restringir o acesso a linhas de crédito, complicar o uso do imóvel como garantia em operações financeiras, aumentar o risco de conflitos possessórios e gerar uma sensação de insegurança jurídica para quem mantém a posse.

Este estudo tem como objetivo geral analisar a regularização imobiliária como uma ferramenta importante para garantir segurança jurídica e fortalecer as relações patrimoniais. Para isso, vamos explorar seus fundamentos, os desafios enfrentados e os procedimentos envolvidos. Especificamente, buscamos identificar os principais obstáculos, sejam eles legais, sociais ou econômicos que dificultam a formalização dos imóveis; examinar os aspectos teóricos, normativos e jurisprudenciais relacionados ao tema; avaliar as diferentes modalidades de regularização disponíveis, tanto na esfera judicial quanto na extrajudicial; e propor soluções que tornem esses mecanismos mais eficientes. Quanto à metodologia, foi adotada uma abordagem

predominantemente qualitativa, esse estudo é baseado em uma pesquisa bibliográfica aprofundada, na análise cuidadosa da legislação pertinente e no estudo de decisões judiciais relevantes. Assim, buscando oferecer uma compreensão clara e bem fundamentada sobre o tema.

Para alcançar os objetivos propostos, este estudo está organizado em cinco capítulos. O primeiro, que apresentamos agora, aborda uma introdução ao tema, incluindo sua delimitação, justificativa, objetivos e a metodologia adotada. O segundo capítulo dedica-se a explorar os fundamentos teóricos e normativos da regularização imobiliária, analisando os princípios constitucionais relacionados, a evolução das leis e o marco legal que rege essa área. No terceiro capítulo, focamos nos aspectos sociais, econômicos e jurisprudenciais da regularização, destacando os impactos da informalidade no mercado imobiliário e como os tribunais têm interpretado essas questões.

No quarto capítulo, que constitui o núcleo central da pesquisa, descreve as principais procedimentos de regularização, com especial atenção ao registro imobiliário, à regularização fundiária urbana (REURB), à usucapião e à adjudicação compulsória, bem como aos programas públicos de incentivo à regularização imobiliária e aos critérios para a escolha do instrumento mais adequado a cada caso.

2 CONCEITO E IMPORTÂNCIA DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A regularização imobiliária, em sua essência, vai muito além de uma mera formalidade, ela representa um processo de adequação do imóvel às exigências legais e urbanísticas, visando conferir a máxima segurança jurídica ao titular do direito e promover a função social da propriedade. Conforme leciona Maria Sylvania Zanella Di Pietro:

A regularização fundiária é um processo complexo que envolve aspectos jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais, com o objetivo de integrar assentamentos informais ao tecido urbano legalizado, promovendo a inclusão social e a melhoria das condições de vida da população. (DI PIETRO, 2018, p. 178).

O registro de imóveis, que se mostra como um ato solene e fundamental nesse processo, materializa a transferência da propriedade, conferindo

publicidade e oponibilidade erga omnes o autor Carlos Roberto Gonçalves, em sua obra *Direito Civil Brasileiro*, 2019, p. 246, assevera que “o registro imobiliário é o ato que torna público o direito real, conferindo-lhe eficácia erga omnes, ou seja, perante todos. É o registro que constitui o direito real, transmitindo-o ou extinguindo-o”.

A importância da regularização imobiliária se mostra na sua capacidade de assegurar o exercício sem restrições do direito de propriedade, garantindo ao titular os atributos de usar, gozar, dispor e reivindicar o bem, conforme preconiza o art. 1.228 do Código Civil. Nelson Rosenvald (2023, p. 312) destaca que "a propriedade é o direito real mais completo, conferindo ao seu titular um poder quase ilimitado sobre a coisa, desde que exercido em consonância com a sua função social".

A regularização não se limita a um mero capricho formal, ela é essencial para a efetivação do direito de propriedade e para o cumprimento da função social, Segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

A função social da propriedade é um limite externo ao direito de propriedade, que visa compatibilizar o interesse individual do proprietário com o interesse coletivo, promovendo o desenvolvimento social e a justiça distributiva. (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil: Reais*. 15. ed. Salvador: Juspodivm, 2019, p. 354).

Assim sendo, é possível notar que este impõe ao proprietário o dever de utilizar o bem de forma a atender aos interesses da coletividade, como o desenvolvimento urbano, a preservação ambiental e a justiça social.

2.1 MARCO LEGAL DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

O arcabouço legal da regularização imobiliária é abrangido desde a Constituição Federal até as normas infraconstitucionais e os instrumentos administrativos. O Código Civil, nos arts. 1.225 a 1.276, demonstra as bases do direito de propriedade, trazendo as formas de aquisição, perda e proteção da propriedade imobiliária. A autora Maria Helena Diniz, em seu *Curso de Direito* (2021, p. 142), afirma que "o Código Civil disciplina o direito de propriedade

como um direito fundamental, garantindo ao proprietário o poder de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa, desde que não viole a lei ou o direito de terceiros".

A Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) é o pilar do sistema registral imobiliário, esta regulamenta o funcionamento dos cartórios de registro de imóveis e estabelece os procedimentos necessários para o registro de títulos, a matrícula dos imóveis e até mesmo a averbação de atos relevantes, Walter Ceneviva, em *Lei dos Registros Públicos Comentada* (2020, p. 45), ensina que "a Lei de Registros Públicos tem como objetivo organizar e disciplinar o sistema registral imobiliário, garantindo a segurança jurídica e a publicidade dos atos que envolvem a propriedade imobiliária".

A Lei de Regularização Fundiária Urbana (Lei nº 13.465/2017) representa um marco importantíssimo na política de regularização fundiária, instituindo normas sobre a REURB, que visa integrar assentamentos irregulares ao tecido urbano legalizado, de acordo com o pensamento do doutrinador Edésio Fernandes:

A Lei nº 13.465/2017 representa um avanço na política de regularização fundiária, ao estabelecer procedimentos mais céleres e eficientes para a regularização de assentamentos informais, promovendo a inclusão social e a melhoria das condições de vida da população de baixa renda" (FERNANDES, Edésio. *Direito Urbanístico e Políticas Urbanas no Brasil*. 2. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2019, p. 210).

Além dessas leis, há outras inúmeras normas e instrumentos administrativos que complementam o marco legal da regularização imobiliária, como as leis municipais, os planos diretores, códigos de obras e os próprios decretos que regulamentam a REURB.

2.2 CONSEQUÊNCIAS DA INFORMALIDADE

A ausência da regularização imobiliária em tantas propriedades, caracterizada pela ausência de registro do imóvel ou pela irregularidade da construção, acarreta uma série de consequências negativas, tanto no plano jurídico, quanto no social e no plano econômico.

No âmbito jurídico, a informalidade deixa o possuidor exposto ao risco

de litígios, como ações reivindicatórias, ações possessórias e ações demolitórias. Fatores esses que podem culminar na perda da propriedade, à luz do pensamento de Luiz Guilherme Loureiro (2023, p. 120) adverte que "a falta de registro do imóvel gera insegurança jurídica, expondo o possuidor ou proprietário a riscos de litígios e à perda da propriedade, em favor de terceiros que eventualmente venham a comprovar um melhor direito".

A falta de registro também culmina na impossibilidade da comprovação da propriedade, impedindo, assim, o proprietário de usufruir plenamente de seus direitos, a exemplo disso temos a impossibilidade de financiar um imóvel que não está devidamente registrado, fator que dificulta transações imobiliárias seguras entre comprador e vendedor.

Seguindo nessa linha de raciocínio é possível contatar que imóveis não regularizados sofrem uma evidente desvalorização, uma vez que imóveis irregulares possuem menor liquidez e são negociados por preços inferiores aos de mercado. A informalidade gera assim insegurança para as famílias, que vivem sob o risco constante de perder suas moradias. Ademais como já apontado por doutrinadores que se debruçaram sobre o tema é possível notara inda que a informalidade imobiliária é um dos principais obstáculos ao desenvolvimento urbano, conforme alerta Raquel Rolnik, "a informalidade urbana é um dos principais desafios para o desenvolvimento das cidades brasileiras, gerando exclusão social, degradação ambiental e insegurança jurídica" (2011, p. 98).

A regularização imobiliária, portanto, é um instrumento indispensável para garantir a segurança jurídica e otimizar o desenvolvimento urbano\econômico, proporcionando aos cidadãos o exercício pleno do direito à moradia e à propriedade.

3 REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: IMPERATIVO SOCIAL, ECONÔMICO E JURÍDICO

A informalidade imobiliária está, infelizmente, presente em grande parte das áreas urbanas e rurais brasileiras, fator que acarreta uma gama de impactos sociais, que afligem em sua maioria as camadas mais vulneráveis da população. Imóveis não regularizados são sempre alvos de descaso dos

programas de habitação social, saneamento básico, infraestrutura urbana e demais serviços públicos essenciais, tornando um ciclo eternizado de privação de direitos fundamentais, o autor Edésio Fernandes assevera que:

A irregularidade da posse e da propriedade do solo urbano impede o acesso da população de baixa renda aos serviços públicos essenciais, como água, esgoto, energia elétrica, coleta de lixo, transporte público, saúde e educação, perpetuando a exclusão social e a segregação espacial. (FERNANDES, Edésio. *Direito Urbanístico*. 8. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2013, p. 215).

A insegurança que a mera posse produz e os conflitos fundiários constituem outra lastima social oriunda da informalidade. A ausência de registro imobiliário gera um clima de incerteza e instabilidade jurídica, fomentando disputas judiciais intermináveis, promovendo um completo caos que se espalha pouco a pouco nas comunidades, eternizando o sentimento de incerteza e insegurança, vez que apenas é proprietário de fato do imóvel aquele que por sua vez o registra, a Raquel Rolnik, renomada especialista em questões urbanas, adverte:

A falta de segurança da posse é uma das principais causas de conflitos urbanos no Brasil, gerando um clima de tensão e insegurança que afeta a qualidade de vida da população e dificulta a implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano. (ROLNIK, Raquel. *Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015, p. 123).

3.2 REPERCUSSÕES ECONÔMICAS

As consequências da informalidade imobiliária não se detêm apenas ao âmbito social, irradiando-se também para a esfera econômica, com efeitos devastadores tanto para os proprietários de imóveis irregulares quanto para o mercado imobiliário e à economia nacional, vez que a desvalorização das propriedades irregulares é inevitável.

A desvalorização patrimonial se mostra como uma das mais prejudiciais repercussões econômicas negativas ao mercado imobiliário. Imóveis não regularizados demonstram um valor de mercado substancialmente inferior ao de imóveis regularizados, fazendo gerar uma expressiva perda para seus proprietários e dificultando a sua alienação, o autor Carlos Roberto Gonçalves

corroborar assinalando que a irregularidade do imóvel acarreta a sua desvalorização, dificultando a sua comercialização e limitando o seu potencial de geração de renda para o proprietário. (2021, p. 288).

A informalidade dificulta ainda a circulação de riquezas, uma vez que impede a devida formalização das transações imobiliárias envolvendo esses imóveis e a consequente arrecadação de tributos, destaca Melhim Namem Chalhub que “a informalidade imobiliária limita o acesso ao crédito e dificulta a circulação de riquezas, prejudicando o desenvolvimento econômico e social do país.” (2018, p. 312).

A informalidade, ademais, projeta reflexos negativos sobre o mercado imobiliário formal, na medida em que fomenta a concorrência desleal com imóveis regularizados, desestimulando assim investimentos no setor, e em consequência direta comprometendo o desenvolvimento urbano.

4 FORMAS E PROCEDIMENTOS PARA A REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A regularização imobiliária envolve uma série de instrumentos e procedimentos cuidadosamente elaborados para garantir a segurança jurídica da propriedade, assegurando que ela esteja em conformidade com as exigências legais e urbanísticas. Por ser um processo complexo, é importante analisar cada etapa com atenção, desde o registro até a escolha do procedimento de regularização que mais se adequa para cada caso específico.

O registro imobiliário, realizado de forma solene e formal perante o Cartório de Registro de Imóveis, vai além de uma simples formalidade, é ele a pedra basilar da regularização, já que é este que confere validade legal à propriedade e garante sua publicidade e oponibilidade a todos.

Francisco Eduardo Loureiro, um renomado especialista em direito civil, destaca a importância desse ato quando afirma que “o registro imobiliário é o ato jurídico que materializa a transferência da propriedade imobiliária, conferindo-lhe a necessária segurança e estabilidade. Sem o registro, o direito real não se consolida em estado de incerteza e vulnerabilidade. (2021, p. 1275).

A matrícula do imóvel, que é o ato inicial do registro, serve para identificar de forma única o bem e criar para o referido imóvel um histórico

detalhado de todas as suas ocorrências e alterações ao longo do tempo. Todavia, há vezes em que podem surgir discrepâncias entre a descrição do imóvel na matrícula e sua configuração física real, em situação em que isso ocorrer esses a retificação de área é uma ferramenta importante para ajustar o registro à realidade do imóvel.

A retificação de área não se destina a alterar a substância do direito de propriedade, mas também para corrigir imprecisões ou omissões existentes no registro, a fim de garantir a sua perfeita correspondência com a realidade do imóvel, o autor Walter Ceneviva conceitua o instrumento explicando que:

Já as averbações são anotações feitas nas margens da matrícula que ajudam a manter o cadastro atualizado. Elas registram eventos relevantes relacionados ao imóvel, como mudanças no estado civil do proprietário, construções, demolições, a criação de ônus reais ou outras situações que possam impactar o direito de propriedade. A retificação de área não se destina a alterar a substância do direito de propriedade, mas sim a corrigir imprecisões ou omissões existentes no registro, de modo a garantir a sua perfeita correspondência com a realidade fática do imóvel. (CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 521).

4.1 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)

A Regularização Fundiária Urbana, conhecida como REURB, foi criada a partir da Lei nº 13.465/2017, e configura-se como um passo importante na política de desenvolvimento urbano e de regularização fundiária no Brasil. Para além de apenas um procedimento meramente administrativo, a REURB é uma ferramenta que busca integrar áreas urbanas informais ao sistema legal, oportunizando dignidade e segurança jurídica para milhares de famílias que vivem em regiões irregulares.

Ela funciona em duas modalidades diferentes, cada uma com seus objetivos e critérios específicos: a REURB-S (Regularização Fundiária de Interesse Social) é voltada principalmente para comunidades de baixa renda que ocupam áreas informais, com o foco de garantir o direito à moradia e promover a justiça social. Além disso, busca facilitar o acesso a serviços públicos essenciais, como água, esgoto, energia elétrica, coleta de lixo, saúde e educação; e a REURB-E (Regularização Fundiária de Interesse Específico), por sua vez destinada a núcleos urbanos informais ocupados por população

que não se enquadra nos critérios da REURB-S, buscando assim, promover a regularização fundiária de áreas com características específicas, como loteamentos irregulares e condomínios informais.

O procedimento administrativo da REURB é bastante detalhado e envolve várias etapas importantes. Tudo começa com o requerimento inicial, que pode ser feito por diferentes pessoas ou entidades, como a União, os Estados, os Municípios, os próprios proprietários dos imóveis, os moradores que ocupam as áreas ou associações de moradores. Depois, é realizado um diagnóstico completo da área a ser regularizada, que inclui estudos técnicos, sociais, jurídicos e ambientais.

Com esses dados em mãos, é elaborado um projeto de regularização. Este projeto deve levar em conta aspectos urbanísticos, ambientais e sociais, como o traçado das ruas, a instalação de infraestrutura básica, a criação de áreas verdes e a definição de zonas de preservação permanente. Por fim, esse projeto precisa ser aprovado pela prefeitura. Ela verifica se tudo está de acordo com o Plano Diretor e demais normas urbanísticas vigentes na cidade. Finalmente, os títulos são registrados no Cartório de Registro de Imóveis, conferindo segurança jurídica aos ocupantes e formalizando a regularização fundiária.

4.2 USUCAPIÃO E ADJUDICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião é uma forma de adquirir a propriedade de um imóvel através da posse prolongada, contínua e pacífica, sempre com a intenção de ser o dono (o chamado *animus domini*). Ela é uma ferramenta importante para regularizar imóveis, especialmente em casos onde a pessoa ocupa o bem há bastante tempo, mas ainda não possui um documento formal de propriedade. O Código Civil brasileiro prevê diferentes tipos de usucapião, cada um com seus requisitos específicos: a usucapião ordinária (art. 1.242); a extraordinária (art. 1.238); e a especial urbana (art. 183 da Constituição Federal).

O Novo Código de Processo Civil, Lei nº 13.105/2015, trouxe com ele a possibilidade de realizar a usucapião de forma extrajudicial, isso significa que ela pode ser feita diretamente no Cartório de Registro de Imóveis, sem precisar passar pelo tribunal. Essa mudança torna o procedimento mais simples e

célere.

O procedimento extrajudicial de usucapião envolve a apresentação de um requerimento formal ao Cartório de Registro de Imóveis, acompanhado dos documentos que comprovem a sua posse pacífica ao longo dos anos, o cartório então, realiza a notificação dos confrontantes e de outros interessados para que possam apresentar alguma oposição, se tiverem motivos para isso.

Em caso de ninguém apresentar uma oposição justificada, o cartório procede com o registro da propriedade por usucapião, confirmando o direito do possuidor, o doutrinador Luiz Guilherme Loureiro, especialista reconhecido em registros públicos, destaca que ‘a usucapião extrajudicial representa um avanço significativo na desjudicialização de conflitos e na promoção da segurança jurídica, permitindo que o possuidor obtenha o título de propriedade de forma mais célere e econômica.’ (2023, p. 312).

A adjudicação compulsória extrajudicial por sua vez, regulamentada pelo Provimento nº 72/2018 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), se mostra como outro mecanismo importante para a regularização imobiliária, proporcionando que o promitente comprador de um imóvel obtenha a escritura definitiva, mesmo diante da ausência de anuência do promitente vendedor, desde que preenchidos os requisitos legais.

4.3 PROGRAMAS PÚBLICOS DE INCENTIVO À FORMALIZAÇÃO

Em um esforço para facilitar o acesso à regularização e mitigar os custos para os cidadãos, o governo sempre busca implementar iniciativas governamentais em todo o território nacional. Estas ações procuram por simplificar os procedimentos e oferecer suporte àqueles que buscam a formalização de seus imóveis.

Entre as iniciativas, destacam-se os mutirões de regularização de imóveis, que são ações coordenadas envolvendo órgãos públicos, cartórios e entidades da sociedade civil, ofertando serviços de orientação jurídica, elaboração de projetos e encaminhamento de processos de forma concentrada e facilitada, a fim de educar e incentivar os possuidores a efetivamente regularizar a situação de seus imóveis.

Para além disso, a digitalização dos acervos dos cartórios de registro de imóveis tem se mostrado com uma iniciativa de grande importância à promoção da eficiência e da celeridade ao acesso às informações, tornando os procedimentos menos burocráticos e morosos.

A concessão de isenção ou redução de custas cartorárias, por meio de leis e decretos, também tem se mostrado como uma medida importante, em especial para a população de baixa renda, que acabam por enfrentar dificuldades financeiras para arcar com os custos da regularização e pouco optam por se dispor ao pagamento custoso da regularização.

4.4 CRITÉRIOS PARA A ESCOLHA DO INSTRUMENTO ADEQUADO

Escolher o melhor instrumento para fazer a regularização imobiliária exige uma análise cuidadosa das circunstâncias do imóvel, tanto sob o ponto de vista legal quanto fático. Isso é importante para garantir que o processo seja eficiente, seguro e econômico. Nesse sentido, a prioridade deve ser dada à situação de posse e à titularidade do bem.

Imóveis com posse consolidada e sem contestação costumam ser bons candidatos para regularizações extrajudiciais, como a usucapião administrativa ou os procedimentos previstos na REURB, o que traz mais agilidade e menor custo ao processo.

Por outro lado, quando há litígios ou dúvidas sobre quem é o dono do imóvel, geralmente é necessário recorrer à Justiça. Essa intervenção ajuda a assegurar que a regularização seja eficaz e que seus efeitos permaneçam estáveis no tempo, evitando questionamentos futuros que possam prejudicar a segurança jurídica do processo.

Além disso, é fundamental considerar os aspectos processuais e legais de cada instrumento, como os requisitos formais, a complexidade do procedimento, o tempo de tramitação e a possibilidade de impugnações. Os instrumentos extrajudiciais, embora sejam mais rápidos e menos custosos, exigem o cumprimento rigoroso das normas legais e uma documentação completa, sob pena de impedir o registro ou tornar o ato inválido.

Por outro lado, a via judicial, embora possa ser mais lenta e onerosa, oferece maior segurança, especialmente em casos de conflitos de interesse ou

quando a documentação não é suficiente para a regularização administrativa.

Também é importante avaliar os impactos econômicos e sociais da regularização, levando em conta os custos diretos e indiretos, a valorização do patrimônio, os efeitos para os moradores e para a comunidade como um todo, além de considerar formas de evitar riscos futuros de nulidade ou de litígios. Utilizar instrumentos acessíveis e simples, quando adequado à situação do imóvel, ajuda a promover a inclusão social e a regularização fundiária de forma eficaz, especialmente em áreas urbanas ocupadas de maneira informal.

Por fim, levando em conta a complexidade desse tema, é fundamental contar com um profissional especializado. Ele deve interpretar corretamente a legislação, avaliar os riscos e recomendar a melhor ferramenta, equilibrando segurança jurídica, agilidade e custos.

A escolha do procedimento de regularização imobiliária não deve ser feita de forma padrão ou apenas técnica; ela precisa resultar de um planejamento estratégico que leve em consideração a posse, a titularidade, os requisitos legais, os custos e os impactos sociais. Assim, garantimos que o ato seja realmente eficaz e que os direitos envolvidos estejam protegidos.

5 CONCLUSÃO

A regularização imobiliária, como já foi amplamente demonstrado transcende a mera formalidade burocrática, configurando-se como um instrumento de transformação social e econômica com o potencial de impactar positivamente a vida de milhares de pessoas e o desenvolvimento do país.

A informalidade imobiliária, por sua vez, não é apenas uma questão de descumprimento legal, mas um fenômeno complexo que gera uma série de consequências negativas que afetam não apenas os indivíduos, mas também a sociedade como um todo, vez que a exclusão social, a insegurança jurídica, a desvalorização patrimonial, a dificuldade de acesso ao crédito e a proliferação de conflitos fundiários são apenas algumas das manifestações mais visíveis deste problema, que transcendem as barreiras particulares e atingem a coletividade.

A análise dos diversos aspectos da regularização imobiliária, desde o registro imobiliário e a retificação de áreas até a REURB, a usucapião

extrajudicial e os programas públicos de incentivo à formalização, revela a complexidade e a abrangência deste tema, que exige uma abordagem multidisciplinar e a articulação de diferentes atores sociais. A escolha do instrumento adequado de regularização para cada caso concreto, como demonstrado, depende de uma avaliação criteriosa das características do imóvel, da situação jurídica e fática, dos custos e prazos envolvidos e dos objetivos a serem alcançados, ainda, para além de tudo isso deve-se entender afundo a realidade particular de cada imóvel e de cada possuidor ou proprietário.

É de suma importância entender que a regularização não se limita à aplicação de um conjunto de normas e procedimentos técnicos, envolve a consideração de aspectos sociais, econômicos, ambientais e culturais, que devem ser levados em consideração no momento da escolha das estratégias e ações a serem tomadas.

A REURB, em particular, representa um avanço significativo na política fundiária brasileira, ao reconhecer a importância da regularização como instrumento de promoção da inclusão social e da garantia do direito à cidade para a população de baixa renda.

Ao priorizar a regularização de assentamentos informais ocupados por famílias de baixa renda, a REURB busca garantir o acesso à moradia digna, aos serviços públicos essenciais e à infraestrutura urbana. A usucapião extrajudicial, por sua vez, simplifica o procedimento de aquisição da propriedade, permitindo que o possuidor obtenha o título de propriedade de forma mais célere.

Os programas públicos de incentivo à formalização, como os mutirões de regularização, a digitalização de registros e a isenção de custas cartorárias, facilitam o acesso à regularização e reduzem os custos para os interessados, incentivando a adesão e a participação da população.

A importância da regularização para o fortalecimento do mercado imobiliário e a pacificação social é evidente, um mercado imobiliário onde os imóveis que circulam são regularizados se mostra transparente, seguro e eficiente, atraindo assim, investimentos. A regularização também contribui para a pacificação social, já que esta promove a redução de conflitos fundiários e torna possível o direito à moradia.

A regularização, portanto, não é apenas um instrumento de proteção da propriedade privada, mas também um mecanismo de promoção do desenvolvimento econômico, inclusão social e cidadania.

A modernização dos procedimentos registrais é um ponto crucial, sendo necessário investir em tecnologia e capacitação dos profissionais dos cartórios de registro de imóveis, a fim de agilizar os processos de regularização e reduzir os custos para os interessados. A implantação de sistemas eletrônicos de registro de imóveis e a utilização de georreferenciamento são medidas que podem contribuir para a modernização e a eficiência dos serviços registrais.

A conscientização da população sobre os seus direitos e deveres é igualmente importante, sendo necessário promover mais campanhas educacionais sobre a importância da regularização imobiliária e os seus benefícios, essas campanhas devem ser direcionadas a diferentes públicos, como proprietários, possuidores, moradores, investidores e profissionais do mercado imobiliário. A participação da sociedade civil contribui para a transparência, legitimidade e efetividade das políticas públicas de regularização.

A regularização imobiliária, portanto, é um desafio complexo, mas também uma oportunidade de construir um país mais justo e próspero. O investimento em políticas públicas eficientes, a modernização dos procedimentos registrais, a conscientização da população e o estímulo à participação da sociedade civil são passos fundamentais para a concretização deste objetivo.

A regularização imobiliária constitui mais que uma obrigação legal, é um instrumento que porta-se como um vetor de justiça social, de progresso econômico e de cidadania, cuja efetivação depende da mobilização de todos os agentes sociais.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

BRASIL. Código de Processo Civil. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana e dá outras providências.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Provimento nº 72, de 28 de junho de 2018. Dispõe sobre o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.642.730/RS. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. Quarta Turma. Julgado em 08 ago. 2017. DJe 12 set. 2017.

CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. 22. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

CHALHUB, Melhim Namem. Direitos Reais. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. 35. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. v. 4.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 15. ed. Salvador: Juspodivm, 2019.

FERNANDES, Edésio. Direito Urbanístico. 8. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2013.

FERNANDES, Edésio. Direito Urbanístico e Políticas Urbanas no Brasil. 2. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. 14. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. v. 5.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. 16. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. v. 5.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Código Civil Comentado. 13. ed. São Paulo: Manole, 2021.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: Teoria e Prática. 14. ed. São Paulo: Método, 2023.

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

ROLNIK, Raquel. O Que É Cidade. São Paulo: Brasiliense, 2011.

ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2023.