



**CENTRO UNIVERSITÁRIO FG - UNIFG**  
**BACHARELADO EM DIREITO**

**MAIARA CARDOSO DA SILVA**

**ARTIGO CIENTÍFICO**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: Uma análise do Município de**  
**Espinosa/MG e dos instrumentos jurídicos destinados à efetivação do direito de**  
**propriedade**

**Guanambi - BA**  
**2021**

**MAIARA CARDOSO DA SILVA**

**ARTIGO CIENTÍFICO**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: Uma análise do Município de Espinosa/MG e dos instrumentos jurídicos destinados à efetivação do direito de propriedade**

Artigo científico apresentado ao curso de Direito do Centro Universitário FG - UniFG, como requisito de avaliação da disciplina de Trabalho de Conclusão de Curso II.

Orientador: Murillo Ricart Mendes Souza Silva

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	5
<b>2 MATERIAIS E MÉTODOS</b> .....	6
<b>3 MUNICÍPIO DE ESPINOSA: aspectos gerais e históricos</b> .....	7
<b>4 DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DO MUNICÍPIO DE ESPINOSA/MG</b> .....	9
<b>5 A IMPORTÂNCIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E SEUS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS</b> .....	10
5.1 LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA .....	12
5.2 LEGITIMAÇÃO DE POSSE .....	13
5.3 USUCAPIÃO .....	14
5.3.1 Da usucapião extrajudicial .....	16
<b>6 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	18
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	20

## **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: Uma análise do Município de Espinosa/MG e dos instrumentos jurídicos destinados à efetivação do direito de propriedade**

Maiara Cardoso da Silva<sup>1</sup>, Murillo Ricart Mendes Souza Silva<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Graduanda do curso de Direito. Centro Universitário FG - UniFG.

<sup>2</sup>Docente do curso de Direito do Centro Universitário FG - UniFG.

**RESUMO:** O desenvolvimento e a expansão desordenada das cidades, decorrentes do êxodo rural, contribuíram para a formação de loteamentos irregulares e informais nas áreas urbanas do Brasil. Com base neste cenário, o presente trabalho dedicou-se ao estudo da situação fundiária do Município de Espinosa, cuja área urbana é composta de loteamentos clandestinos, criados às margens da lei de parcelamento do solo, a fim de identificar os instrumentos jurídicos mais adequados para a regularização dos imóveis na cidade norte-mineira. Para tanto, o artigo tratou dos institutos da legitimação fundiária, legitimação de posse e da usucapião, especialmente a sua modalidade extrajudicial. Para se alcançar o objetivo proposto foram realizados o levantamento bibliográfico e a coleta de dados sobre a cidade de Espinosa no sítio eletrônico do IBGE, na Prefeitura Municipal e no Cartório de Registro de Imóveis de Espinosa/MG. Diante do exposto no trabalho, é possível verificar que a promoção da regularização fundiária tem o condão de assegurar o direito à moradia e propriedade dos ocupantes, conferindo segurança, legalidade e inserção social.

**Palavras-chave:** Informalidade. Loteamentos. Regulação registral. Segurança jurídica.

**ABSTRACT:** The disorderly development and expansion of cities, resulting from the rural exodus, contributed to the formation of irregular and informal subdivisions in Brazil's urban areas. In this scenario, the present work is dedicated to the study of the land situation of the Municipality of Espinosa, whose urban area is composed of clandestine subdivisions, created on the margins of the land parceling law, in order to identify the most appropriate legal instruments for the regularization of properties in the city of Minas Gerais. To this end, the article will deal with the institutes of land tenure, land tenure and usucapion, especially their extrajudicial modality. In order to achieve the proposed objective, a bibliographic survey and data collection on the city of Espinosa were carried out on the IBGE website, at the City Hall

and at the Espinosa/MG Property Registry Office. In view of what was exposed in the work, it is possible to verify that the promotion of land tenure regularization has the ability to ensure the right to housing and property of the occupants, providing security, legality and social insertion.

**Keywords:** Allotments. Informality. Legal certainty. Registration regulation.

## 1 INTRODUÇÃO

A irregularidade dos imóveis urbanos é situação recorrente e que afeta muitas cidades brasileiras. O êxodo rural provocou o crescimento expressivo e desordenado dos centros urbanos, ocasionando sérios problemas de natureza fundiária que atingem todas as camadas da população, causando insegurança jurídica, vulnerabilidade social e conflitos patrimoniais.

Por meio desse fenômeno migratório grande parte da população brasileira, que no início do século passado trabalhava no campo, passou a residir nas áreas urbanas. Assim, a comunidade rural que correspondia a cerca de 52%, se reduziu a 17% nos primórdios do século XXI, de modo que aproximadamente 80% dos brasileiros deslocaram-se para as zonas urbanas (BRASIL, 2006).

Atualmente, segundo a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) realizada em 2015, a maior parte da população do Brasil vive em áreas urbanas, perfazendo 84,72%, sendo que apenas 15,28% vive nas zonas rurais (IBGE, 2016).

Dessa maneira, o êxodo rural transformou a forma como a sociedade brasileira se organizava, uma vez que a ocupação urbana ultrapassou os limites das cidades, acelerando o processo de urbanização e favorecendo o crescimento dos assentamentos informais.

No Município de Espinosa, situado no extremo norte do estado de Minas Gerais, a realidade não é diferente da do país, haja vista a existência de imóveis clandestinos, sem registro e registrados em nome de pessoas já falecidas, cujos herdeiros promovem a venda sem o devido processo de inventário.

Nesse contexto, a regularização fundiária urbana, estabelecida na Lei 13.465/17, desponta como mecanismo capaz de transformar a realidade social e concretizar os direitos fundamentais constitucionalmente previstos.

Isso porque, a regularização compreende um processo de medidas que visam garantir a moradia digna, solucionar os problemas dominiais e implantar infraestrutura essencial, de modo que seus instrumentos são imprescindíveis para a constituição da propriedade formal,

conferindo titulação aos ocupantes de assentamentos informais e clandestinos adquiridos em descompasso com a legislação vigente (SILVA, 2017).

Portanto, diante do cenário de informalidade urbana existente, o presente trabalho desenvolve a problemática que se propõe investigar os instrumentos jurídicos mais adequados para a regularização fundiária no Município de Espinosa.

Nessa perspectiva, o objetivo central do estudo é analisar a situação fundiária da cidade norte-mineira, identificando-se os principais instrumentos jurídicos de regularização. Para tanto, no decorrer do artigo serão descritos os aspectos gerais e históricos do município e demonstrada a situação de informalidade dos seus imóveis urbanos. Posteriormente, será efetuada uma caracterização geral da regularização fundiária urbana, especificando-se os institutos da legitimação fundiária, legitimação de posse e da usucapião, sobretudo a sua modalidade extrajudicial.

Portanto, resta evidenciada a importância do tema em destaque, dada a sua relevância social, jurídica e científica, visto que coloca em evidência o problema da irregularidade fundiária, buscando-se divulgar os instrumentos jurídicos disponíveis à população, capazes de garantir a posse e viabilizar o acesso à propriedade.

## **2 MATERIAIS E MÉTODOS**

A pesquisa utilizou-se do método de abordagem quali-quantitativo, pois além de interpretar a realidade social e descrever acerca do tema proposto, recorreu-se à linguagem matemática para explicar os dados do Município de Espinosa, a fim de proporcionar uma maior compreensão do assunto.

Com relação a sua natureza, trata-se de uma pesquisa aplicada, pois os conhecimentos gerados no estudo visam ser aplicados na realidade prática, direcionando-se à denúncia do problema da irregularidade dos imóveis urbanos da cidade de Espinosa/MG e à análise dos mecanismos disponíveis à população para fins de concessão da titularidade dominial.

Para se alcançar o objetivo do presente estudo, fez-se uso da pesquisa exploratória, notadamente através de levantamento bibliográfico e obtenção de informações no Censo Demográfico, na Prefeitura Municipal e no Cartório de Registro de Imóveis de Espinosa/MG.

Ademais, o procedimento do trabalho compreendeu a utilização de pesquisa bibliográfica, documental e de campo, imprescindíveis ao seu desenvolvimento.

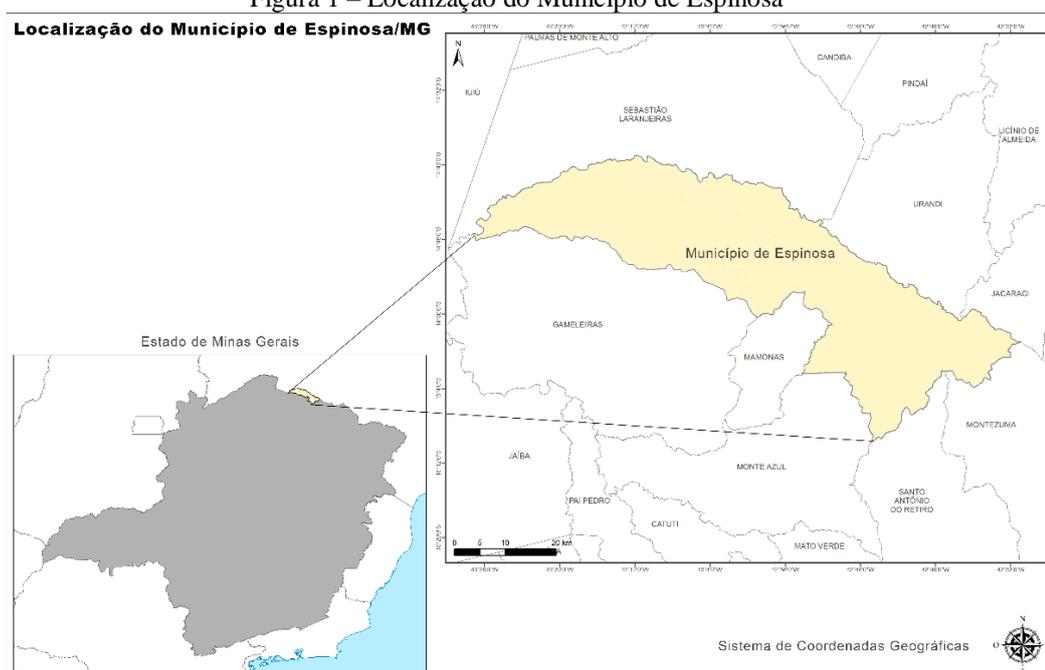
O arcabouço bibliográfico abrangeu a utilização de artigos científicos encontrados na rede mundial de computadores por meio de pesquisa com as seguintes expressões: regularização fundiária; instrumentos; direito de propriedade, entre outras.

A pesquisa de campo, por sua vez, se caracterizou pela coleta de dados sobre a cidade de Espinosa na Prefeitura Municipal, através de entrevista com o representante da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, e no Cartório de Registro de Imóveis de Espinosa/MG, por meio de encontro formal com a Oficiala de Registro Interina da unidade cartorária.

### 3 MUNICÍPIO DE ESPINOSA: aspectos gerais e históricos

O Município de Espinosa, localizado na mesorregião norte do estado de Minas Gerais, possui área territorial de 1.868,970 km<sup>2</sup> e limita-se com os municípios de Gameleiras, Mamonas, Monte Azul, Montezuma, Santo Antônio do Retiro, Sebastião Laranjeiras-BA, Urandi-BA e Jacaraci-BA (IBGE, 2020).

Figura 1 – Localização do Município de Espinosa



Fonte: IBGE (2020).

Elaboração: Maiara Cardoso da Silva (2021).

O nome da cidade foi instituído em homenagem ao desbravador do local, o espanhol Francisco Bruza Espinosa, que comandou a expedição ordenada por Dom João III no governo-geral de Tomé de Souza, visando a exploração do sertão norte-mineiro, inicialmente habitado pelos índios tapuias (ESPINOSA, 2017). A jornada do explorador percorreu o sul do litoral

baiano, atravessou o Vale Jequitinhonha e atingiu o Rio São Francisco, onde ocorreu a colonização anos mais tarde (ESPINOSA, 2017).

De acordo com os registros históricos, a formação administrativa da localidade tem início com a sua transformação de povoado em distrito, o qual foi criado com a denominação de Lençóis ou Lençóis do Rio Verde, em referência aos lençóis que as lavadeiras da região colocavam a secar no rio, sendo subordinado ao município de Boa Vista do Tremendal (IBGE, 2017).

Com a edição da Lei Estadual nº 843 de 07 de setembro de 1923, o então Distrito de Lençóis foi elevado à categoria de vila, sendo o território desmembrado de Tremendal, ex-Boa Vista do Tremendal e atual município de Monte Azul (IBGE, 2017).

Posteriormente, sob a égide da Lei Estadual nº 885 de 27 de janeiro de 1925, a região assumiu a condição de cidade, ocasião em que finalmente recebeu a denominação de Espinosa (IBGE, 2017).

Segundo os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, no Censo Demográfico de 2010 o atual município contava com 31.113 (trinta e um mil cento e treze) habitantes, sendo 18.023 (dezoito mil e vinte e três) residentes na zona urbana e 13.090 (treze mil e noventa) na zona rural (IBGE, 2010). Diante do crescimento populacional, o IBGE estimou um total de 31.610 (trinta e mil seiscientos e dez) habitantes para a localidade no ano de 2020 (IBGE, 2020).

A economia local, durante um longo período de tempo, fora baseada no cultivo do algodão, contudo, a produção encontrou grandes desafios na década de 1980, em razão da praga do bicudo, que limitou a expansão do algodoeiro, causando sérios prejuízos na safra agrícola (IBGE, 2017). Além disso, os incentivos concedidos na importação do algodão contribuíram para o declínio da demanda interna e o fim do ciclo do produto na região (IBGE, 2017).

Atualmente, o município tem se destacado como polo de confecções têxtil, tendo o Produto Interno Bruto (PIB) per capita alcançado o valor de R\$10.154,54 (dez mil cento e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), conforme constatado pelo IBGE em 2018.

No território e no ambiente da cidade, inserida no bioma da Caatinga e do Cerrado, apenas 2,2% dos domicílios apresentam esgotamento sanitário adequado (IBGE, 2010). Em relação às vias públicas, tem-se que 61,4% são arborizadas e 2,1% são urbanizadas, contando, pois, com a presença de bueiros, calçadas, pavimentação e meio-fio (IBGE, 2010).

#### **4 DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DO MUNICÍPIO DE ESPINOSA/MG**

Antes de assumir a condição de cidade, quando ainda era intitulada Distrito de Lençóis do Rio Verde, os imóveis de Espinosa eram registrados em Boa Vista do Tremendal, atual município de Monte Azul/MG (ESPINOSA, 2021).

Nesse período, a sede do município era dividida em diversas fazendas pertencentes a diferentes proprietários, dentre as quais podem ser citadas as de Cruzinha, Colônão, Manga do Vale, Manga do Elias, Engenho, Bregio, Baixão e Santa Tereza (ESPINOSA, 2021).

Somente após ter se desmembrado territorialmente de Boa Vista do Tremendal é que foi possível realizar o registro dos imóveis na serventia cartorária da localidade, sendo o mais antigo celebrado em 06/02/1916, que foi lavrado no livro nº 03 e encontra-se devidamente arquivado (ESPINOSA, 2021).

Por sua vez, o período de matrículas dos imóveis rurais e urbanos iniciou-se no ano de 1976, sendo a primeira matrícula realizada em 06/02/1976, referente ao imóvel rural denominado Sussuarana (ESPINOSA, 2021). Atualmente, o Município possui um total de 9.005 (nove mil e cinco) transcrições e 6.655 (seis mil seiscientos e cinquenta e cinco) matrículas (ESPINOSA, 2021).

No que diz respeito aos imóveis urbanos, estima-se que aproximadamente 80% (oitenta por cento) são registrados em cartório, todavia, em nome de proprietários já falecidos, cujos sucessores promovem a venda por instrumento particular, sem a prévia realização do processo de inventário (ESPINOSA, 2021). Assim, a população realiza a aquisição informal de imóveis, passando a ocupá-los como se proprietários fossem, sem o devido controle e fiscalização pelo poder público.

A área urbana do município, assim definida em lei de 35,36 km<sup>2</sup>, possui diversos núcleos urbanos, dentre os quais existem loteamentos anteriores à Lei de Parcelamento do Solo (Lei 6.766/79) e loteamentos clandestinos criados após a referida edição normativa (SOUZA, 2021).

Em razão do parcelamento do solo realizado às margens da lei, muitos imóveis do município não são registrados, de modo que o possuidor não tem documento hábil que comprove a propriedade (SOUZA, 2021).

Contudo, apesar das irregularidades, ainda não foi adotada nenhuma medida para fins de regularização perante o Cartório de Registro de Imóveis da localidade, a exemplo do procedimento de usucapião extrajudicial e da REURB, na forma da Lei 13.465/2017 (ESPINOSA, 2021).

Embora não exista um levantamento quantitativo dos imóveis localizados na zona urbana e quais precisam ser regularizados, o poder público têm ciência da irregularidade fundiária urbana que assola o município, razão pela qual, na tentativa de diminuir as irregularidades, emitiu 04 (quatro) decretos relacionados à Reurb, em conformidade com a Lei Federal 13.465/17 (SOUZA, 2021).

O Decreto nº 2.979, de 26 de fevereiro de 2019 classificou como núcleos urbanos informais consolidados, ocupados por população de baixa renda para fins de implantação da regularização fundiária de interesse social - Reurb-S, os bairros denominados Ponte Nova, Panorama, Solidade, São Domingos, Santa Cláudia, São Cristóvão, Jardim Oriente, Bela Vista, Centro, Arapongas, Santos Dumont e Santa Tereza (MUNICÍPIO DE ESPINOSA, 2019).

Por sua vez, o Decreto nº 2.980/2019 nomeou os membros para a Comissão de Regularização Fundiária (MUNICÍPIO DE ESPINOSA, 2019). Já o Decreto nº 3.062, de 14 de maio de 2019, fixou o limite de composição da renda familiar em (05) cinco salários mínimos, para fins da Reurb-S (MUNICÍPIO DE ESPINOSA, 2019).

Por fim, o Decreto 3.173/2019 instituiu e nomeou a Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana, definindo os seus procedimentos (MUNICÍPIO DE ESPINOSA, 2019).

Contudo, apesar dos decretos e da existência de imóveis em condições adequadas para serem regularizados, ainda não houve pedido formal de regularização (SOUZA, 2021). No município, apenas alguns imóveis foram regularizados através do instrumento da usucapião, anteriormente ao advento da Lei 13.465/17 (SOUZA, 2021).

## **5 A IMPORTÂNCIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E SEUS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS**

A informalidade urbana é situação recorrente em muitas cidades brasileiras (BRASIL, 2012). Embora esteja associada a ocupações populares, de famílias de baixa renda, também atinge áreas ocupadas por pessoas dotadas de recursos financeiros, causando a insegurança da posse e a vulnerabilidade do direito à moradia (NEGRI; ALCÂNTARA; CASTRO, 2013).

A expansão desordenada das cidades, decorrente do êxodo rural, deu origem a assentamentos irregulares e informais, os quais se desenvolveram e se espalharam em tamanha quantidade, capaz de levantar dúvidas se a informalidade é a regra ou exceção no processo de urbanização brasileiro (HOSHINO; MEIRINHO; COELHO, 2017).

Segundo a pesquisa realizada no ano de 2019 pelo Ministério do Desenvolvimento Regional, dos 60 (sessenta) milhões de domicílios urbanos existentes no Brasil, 30 (trinta) milhões não possuem escritura (CUNHA, 2019). As causas para tal irregularidade são diversas, indo desde a invasões de loteamentos até a venda de imóveis às margens da lei, entre outros motivos (CUNHA, 2019).

Assim, diante da situação de informalidade, a ausência de titulação dos imóveis ocupados cria situação de insegurança permanente, motivo pelo qual a regularização fundiária desponta como um mecanismo capaz de transformar a realidade social e concretizar direitos fundamentais (BRASIL, 2012).

Isso porque, a regularização fundiária pode ser entendida como um processo que envolve medidas destinadas a garantir a moradia digna, conferindo titulação aos ocupantes de assentamentos informais e clandestinos adquiridos em descompasso com a legislação vigente (SILVA, 2017). Os referidos assentamentos podem ser decorrentes de invasões, ocupações de áreas públicas e privadas, favelas e até mesmo condomínios de luxo (SILVA, 2017).

A dita regularização foi instituída na ordem jurídica brasileira pela Lei Federal nº 11.977/2009, com a finalidade de converter as posses ilegais em propriedades válidas, e, sobretudo, favorecer a qualidade de vida urbana e ambiental da população (RAMOS JÚNIOR; SOUZA, 2017).

O marco normativo de 2009 foi substituído pela Lei 13.465/17, que estabeleceu os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), consistente no conjunto de medidas jurídicas, sociais, urbanísticas e ambientais que visam a regularização de assentamentos informais e a titulação de seus ocupantes (NUNES; FIGUEIREDO JUNIOR, 2018).

Conforme conceito estabelecido na legislação, reputa-se ocupante o indivíduo que mantém poder de fato sobre área pública ou privada em núcleos urbanos informais (BRASIL, 2017). Estes núcleos, por sua vez, referem-se aos imóveis clandestinos, irregulares ou que não foi possível realizar a titulação dos ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente ao tempo de sua implantação ou regularização (BRASIL, 2017).

Pois bem. A nova lei federal assentou 02 (duas) modalidades de Reurb, as quais levam em consideração a condição socioeconômica do indivíduo a ser beneficiado, posto que, como já observado, “a irregularidade fundiária não se restringe aos assentamentos populares. Existem também bairros e loteamentos formados por famílias de média e alta renda que se encontram fora das leis” (BRASIL, 2012, p. 8).

A primeira espécie é a regularização de interesse social (Reurb-S), aplicável às populações de baixa renda, assim definidas por critérios municipais; a segunda, por sua vez, é caracterizada pelo interesse específico (Reurb-E), sendo destinada à regularização de núcleos ocupados por pessoas de maior poder aquisitivo (SILVA, 2017).

Para fins de requerimento da Reurb-S em Espinosa/MG, o beneficiário deve comprovar o recebimento de renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos vigentes na data da realização do pedido (MUNICÍPIO DE ESPINOSA, 2019).

Importa ressaltar que a técnica de bipartição de interesses visa exclusivamente identificar os responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial, bem como reconhecer o direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio dos imóveis objetos de regularização (RAMOS JÚNIOR; SOUZA, 2017).

Nesse contexto, aduz Renan Luiz dos Santos da Silva (2017, p. 137-138) que:

Para REURB de interesse social, a aquisição de direitos reais pelo particular poderá ser gratuita, cabendo o ente titular do domínio (União, Estado ou Município) eleger o critério. No caso da REURB de interesse específico, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do valor de mercado do imóvel, de acordo com os critérios estabelecidos pelo ente titular do domínio (SILVA, 2017, p. 137-138).

Feitas essas considerações gerais, passa-se à análise dos institutos da legitimação fundiária, legitimação de posse e usucapião, consolidados no âmbito da Reurb para fins de assegurar o direito real de propriedade, através da concessão da titularidade dominial.

## 5.1 LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, o qual é conferido a critério do ente público àquele que possuir como sua área pública ou privada integrante de núcleo urbano informal existente até o dia 22 de dezembro de 2016 (TARTUCE, 2018).

Por ser um mecanismo de aquisição originária da propriedade, a unidade imobiliária restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos e gravames, não havendo a incidência dos fatos geradores do ITBI e ITCMD, consistentes na transmissão da propriedade do imóvel (SILVA, 2017). Ressalte-se que a isenção do pagamento das despesas tem especial relevância, uma vez que os custos do registro sempre impuseram obstáculos ao acesso à legalidade dos direitos reais (FARIAS; ROSENVALD; BRAGA NETTO, 2018).

Nesse sentido, Flávio Tartuce (2018, p. 8) explica que:

Conforme me informou pessoalmente Carlos Eduardo Elias de Oliveira, assessor jurídico do Senado Federal e que participou da elaboração da lei, o objetivo do instituto, ao ser tratado como forma originária de aquisição da propriedade, é de plena regularização, por parte do Poder Público Municipal, de áreas populares ou *favelizadas*. Atribuem-se as áreas a particulares sem que exista a necessidade de pagamento de impostos, notadamente do ITCMD, que os Estados geralmente cobram quando o Município transmite a propriedade a ser regularizada. Nas suas palavras, o que gerou o instituto foi a existência de numerosas ocupações irregulares, somada às pretensões dos Municípios de regularizá-las. Na opinião deste autor, trata-se de um instituto que se situa entre a legitimação da posse e a usucapião (TARTUCE, 2018, p. 8).

Apesar da semelhança dos institutos, quando se comparada à usucapião, a legitimação fundiária possui a vantagem de incidir sobre áreas públicas e ser reconhecida independentemente da natureza da posse e de qualquer requisito temporal (FARIAS; ROSENVALD; BRAGA NETTO, 2018).

No âmbito da Reurb-S, qual seja, aquela destinada a pessoas de baixa renda, a legitimação fundiária somente será concedida ao beneficiário que não for concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural; não tiver sido contemplado com a legitimação fundiária ou da posse de imóvel urbano, ainda que em núcleo distinto; e em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, o poder público tiver reconhecido o interesse público de sua ocupação (TARTUCE, 2018).

Em se tratando de imóveis particulares, a aquisição ocorrerá sem indenização aos proprietários que perderão a titularidade sobre o bem, se assemelhando a uma desapropriação extrajudicial (FARIAS; ROSENVALD; BRAGA NETTO, 2018).

No caso da Reurb-E, por sua vez, a aquisição estará condicionada ao pagamento do justo valor do imóvel regularizado, que será apurado pelo poder executivo titular do domínio, desconsiderando-se as acessões e benfeitorias implantadas pelo ocupante e a valorização da unidade decorrente dessas (FARIAS; ROSENVALD; BRAGA NETTO, 2018).

## 5.2 LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Conforme conceito legal atribuído pelo art. 25 da Lei 13.465/17, a legitimação de posse é um instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, o qual é constituído por ato do poder público, destinado a conferir título através do reconhecimento da posse do imóvel objeto da Reurb, a identificação de seus ocupantes, o tempo e a natureza da posse, sendo conversível em direito real de propriedade (BRASIL, 2017).

A legitimação consiste na emissão de um título pelo Município, que atesta a posse de determinado terreno na data da regularização, gerando a expectativa do direito de adquiri-lo através da usucapião (FARIAS; ROSENVALD; BRAGA NETTO, 2018).

O instituto tem aplicabilidade em áreas privadas e devolutas, além de abranger terras públicas designadas exclusivamente para a Reurb-S (RAMOS JÚNIOR; SOUZA, 2017). Ademais, é plenamente viável a sua transmissão por ato *causa mortis* ou *inter vivos* (BRASIL, 2017).

Nesse sentido, aduz Flávio Tartuce (2018) que a cessão entre pessoas vivas dá margem para a transferência onerosa da legitimação de posse, podendo causar sérios danos sociais, tendo em conta as práticas de especulação imobiliária existentes no país.

Consoante estabelece o art. 26 da Lei 13.465/17, sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, o beneficiário da expedição de título de legitimação de posse, após 05 (cinco) anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, por meio da usucapião constitucional urbana, mediante a satisfação dos requisitos previstos no art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral (BARSIL, 2017).

Contudo, não sendo atendidos os termos e condições do art. 183 da CF/88, o título de legitimação da posse somente poderá ser convertido em título de propriedade se cumpridas as condições das outras modalidades de usucapião presentes na legislação em vigor, que se dará a requerimento do interessado, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente (TARTUCE, 2018).

Por fim, não se pode olvidar que o título de legitimação de posse poderá, a qualquer tempo, ser revisto e cancelado pelo poder público quando as condições legais deixarem de ser satisfeitas, sem que o beneficiário tenha o dever de pagar indenização por ter utilizado irregularmente o instrumento (TARTUCE, 2018).

### 5.3 USUCAPIÃO

A usucapião constitui eficaz instrumento para fins de regularização fundiária e criação de direito real, uma vez que além de adquirir a propriedade, possui o condão de sanar os vícios e consertar o domínio derivado imperfeito, visando à titulação do imóvel em favor daquele que exerce a posse no tempo e satisfaz os demais requisitos legais (CUNHA; GUERRA, s.d.).

Atualmente, é o instituto que maior evidencia a função social da posse, se configurando também como uma sanção à inércia do proprietário que não deu finalidade ao bem (GAMA,

2016). Além da função social, a usucapião se fundamenta na necessidade de segurança jurídica e de regularização da situação fática dos pseudoproprietários, podendo recair tanto sobre bens móveis quanto sobre bens imóveis (PAGNONCELLI, 2017).

Nesse sentido, pode-se afirmar que a usucapião se trata da conversão de uma situação fática em uma situação de direito, qual seja, a modificação da posse em propriedade (SANTOS JÚNIOR, 2015).

De regra, é considerado modo originário de aquisição da propriedade, razão pela qual o novo titular receberá o bem em sua plenitude, sem qualquer ônus ou gravame que recaia sobre ele (GAMA, 2016). O seu reconhecimento judicial é fruto de provimento declaratório, uma vez que o possuidor se torna proprietário a partir do momento em que preenche os requisitos de natureza pessoal, real e formal (GAMA, 2016).

Os requisitos pessoais estão relacionados à pessoa que pretende adquirir e a que pode deixar de ser proprietário (GAMA, 2016). A ilustrar, não corre prazo para fins de usucapião entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal; entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar; contra os absolutamente incapazes; contra pessoa em regime de curatela, entre outras hipóteses previstas nos arts. 197 a 201 do CC/02 (BRASIL, 2002).

Por outro lado, os requisitos reais determinam as coisas que poderão ser obtidas através da usucapião. Sob uma análise civil-constitucional, verifica-se que os bens públicos, de qualquer natureza, não são usucapíveis (FARIAS; ROSENVALD; BRAGA NETTO, 2018).

No que tange aos requisitos formais, verifica-se que existem 03 (três) elementos essenciais para quase todas as modalidades previstas no sistema jurídico brasileiro: o tempo, a posse mansa e pacífica e o *animus domini* (GAMA, 2016). Registre-se que, em determinados casos, se fará necessário a presença de outros requisitos, tais como o justo título, a boa-fé, a moradia, o trabalho, entre outros (FARIAS; ROSENVALD; BRAGA NETTO, 2018).

O lapso temporal, que varia de modalidade para modalidade, deve transcorrer sem interrupção, podendo, ainda, ser completado no curso do processo, salvo a comprovação de má-fé processual do autor, na forma do enunciado nº 497 do Conselho de Justiça Federal (FARIAS; ROSENVALD; BRAGA NETTO, 2018).

A posse mansa e pacífica diz respeito ao exercício fático exclusivo sobre a área usucapienda, sem oposição. Deve ser acompanhada do *animus domini*, consistente na intenção de se converter em proprietário (FARIAS; ROSENVALD; BRAGA NETTO, 2018).

A sentença que julga procedente o pedido de usucapião tem natureza meramente declaratória e produz efeitos *ex tunc*, figurando como um título hábil a ser levado no Cartório de Registro de Imóveis, conforme estabelece o art. 1.241 do Código Civil (BRASIL, 2002).

O processo, que segue o rito do procedimento comum, necessita da citação dos confinantes, do dono tabular - aquele cujo nome encontra-se registrado o imóvel - de terceiros interessados, ausentes incertos e desconhecidos, bem como a ciência dos entes estatais, levando anos a fio (FARIAS; ROSENVALD; BRAGA NETTO, 2018).

### **5.3.1 Da usucapião extrajudicial**

Considerando a tendência atual de fuga do Judiciário e simplificação dos procedimentos, na linha de desjudicialização dos conflitos, o Código de Processo Civil de 2015 introduziu no sistema jurídico brasileiro a usucapião extrajudicial através do seu artigo 1.071, que alterou a Lei de Registros Públicos, acrescentando o art. 216-A no texto normativo (TARTUCE, 2018).

Apesar de o artigo 60 da Lei 11.977/09, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, ter previsto uma figura semelhante para detentores de título de legitimação de posse, o instituto regulado pelo CPC/15 inovou ao ser aplicável a todas as espécies de usucapião, tornando possível a tramitação do procedimento de aquisição da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis onde o bem se encontra situado, contribuindo assim para a desjudicialização da usucapião, haja vista a ausência de intervenção jurisdicional (RIBEIRO, et al., 2019).

A utilização das serventias extrajudiciais, que tem caráter facultativo, evita a multiplicação de ações, retirando do Poder Judiciário a sobrecarga de processos, tendo espaço principalmente no que toca à regularização das posses consolidadas por justo título e das situações de falta de registro dos negócios jurídicos imobiliários (PEREIRA, 2016).

Como bem observam Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosenvald e Felipe Braga Netto (2018, p. 1.468):

Esse novo caminho para a aquisição originária da propriedade, desjudicializado e célere, evidencia a preocupação do ordenamento jurídico não apenas com a garantia do direito do proprietário de excluir os não proprietários do conteúdo mínimo do domínio, como, e mais importante, permitir que a enorme coletividade de não proprietários não seja excluída do acesso à titularidade (FARIAS; ROSENVALD; BRAGA NETTO, 2018, p. 1.468).

Estabelece o artigo 216-A da Lei 6.015/73 que, sem prejuízo da via jurisdicional, será admitido o reconhecimento extrajudicial de usucapião, cujo pedido será processado perante o Cartório do Registro de Imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel. Para tanto, o interessado deverá estar representado por advogado e o requerimento instruído com ata notarial,

planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas, justo título e demais documentos que comprovem a posse e sua continuidade (BRASIL, 2017).

Achando-se em ordem a documentação, o oficial registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula (BRASIL, 2017). Havendo impugnação ao pedido, o oficial de registro remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo à parte autora emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. Frise-se, ainda, que a rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação usucapião (BRASIL, 2017).

Desta feita, a usucapião extrajudicial mostra-se como uma importante ferramenta para a regularização de imóvel e reconhecimento da propriedade, sem a necessidade de provocação judicial, uma vez que o procedimento de aquisição é particularmente mais simples, econômico e célere, além de resguardar ao interessado o direito constitucional de ação (ALMEIDA, 2018).

Nesta senda, convém anotar o posicionamento de Flávio Tartuce (2018, p. 969):

As ações de usucapião sempre demoraram muito tempo, chegando a ser até inviáveis em algumas situações concretas. Se a categoria for bem aplicada, ainda mais com as alterações de facilitação decorrentes da Lei 13.465/2017, pensamos que trará benefícios à sociedade. Todavia, pode ocorrer o contrário, e, em casos de abusos praticados, as impugnações judiciais manterão os problemas no âmbito do Poder Judiciário, ou mesmo os intensificarão. Em suma, somente o tempo e a prática reiterada dessa usucapião poderão demonstrar se ela será boa ou ruim. Aguardemos (TARTUCE, 2018, p. 969).

No Município de Espinosa, onde a realidade de aquisição informal de imóveis é bastante comum, ainda não houve pedido de usucapião extrajudicial perante o Cartório de Registro de Imóveis da localidade, tampouco requerimento formal de regularização junto ao poder público, nos moldes da Lei 13.465/17 (ESPINOSA, 2021).

Assim, considerando que muitas vezes há falta de orientação e desconhecimento da lei, mister se faz divulgar à população os instrumentos de regularização fundiária que viabilizam o acesso registral, posto que o registro imobiliário é um garante direto da propriedade particular (DIP, 2004).

O registro é indispensável à aquisição da propriedade imobiliária *inter vivos*, induz presunção relativa de propriedade, dando publicidade e segurança jurídica em favor daquele cujo nome encontra-se transcrito o imóvel (FARIAS; ROSENVALD; BRAGA NETTO, 2018).

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme abordado no decorrer deste artigo, a irregularidade fundiária faz parte do processo de urbanização brasileiro, cujos efeitos vulnerabilizam o direito à moradia e propriedade, causando insegurança jurídica e até mesmo conflitos patrimoniais.

No presente trabalho, foi possível verificar que a área urbana do Município de Espinosa é composta de loteamentos clandestinos e núcleos urbanos informais consolidados, a exemplo dos bairros Ponte Nova, Panorama, Solidade, São Domingos, Santa Cláudia, São Cristóvão, Jardim Oriente, Bela Vista, Centro, Arapongas, Santos Dumont e Santa Tereza, assim definidos pelo Decreto nº 2.979, de 26 de fevereiro de 2019.

Ademais, constatou-se que na região objeto de estudo muitos imóveis registrados em nome de proprietários já falecidos são transferidos sem a abertura do inventário ou partilha, de modo que inúmeras posses estão consolidadas por justo título.

Assim, diante da situação fundiária urbana da cidade-norte mineira e da análise dos instrumentos jurídicos de regularização, conclui-se que, em um primeiro momento, a legitimação de posse é a medida mais adequada e deve ser incentivada pelo poder público. O instituto consiste na emissão de um título pelo Município, que declara a posse de determinado terreno na data da regularização, gerando a expectativa do direito de adquiri-lo através da usucapião.

Por outro lado, considerando que aproximadamente 80% (oitenta por cento) dos imóveis são irregulares, depreende-se que os instrumentos da legitimação fundiária e da usucapião ainda apresentam entraves na aplicação prática.

Isso porque, conforme restou demonstrado, a legitimação fundiária é conferida através da discricionariedade administrativa, ao sujeito que possuir como sua área pública ou privada integrante de núcleo urbano informal existente até o dia 22 de dezembro de 2016. Assim, considerando que o seu uso se restringe aos terrenos ocupados até dezembro/2016, o instituto tem utilidade limitada e deve ser empregado nas situações em que não forem possíveis outros métodos de regularização.

Por sua vez, a usucapião, que visa a titulação do imóvel em favor daquele que exerce a posse no tempo e cumpre os demais requisitos legais, apesar de reduzir os custos para a lavratura de escritura e registro, contribui com o acúmulo de processos longos e dispendiosos no judiciário, em desacordo com a tendência de desjudicialização que emerge no cenário jurídico nacional.

A seu turno, a modalidade extrajudicial da usucapião tornou possível a tramitação do procedimento no Cartório de Registro de Imóveis onde o bem se encontra localizado, colaborando assim para a desjudicialização do instituto, haja vista a ausência de intervenção jurisdicional. Contudo, a ausência de requerimento formal de regularização na serventia cartorária de Espinosa/MG ainda obsta a efetividade do instituto.

Ademais, ressalte-se que apesar de ter definido os parâmetros para a Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) através de decretos emitidos no ano de 2019, o poder público local, por razões desconhecidas, não adotou nenhuma medida para tornar efetiva a regularização dos núcleos urbanos informais.

Desse modo, face à irregularidade dos imóveis urbanos de Espinosa e a inércia do Ente Municipal, mostra-se necessária a concreta implantação da regularização disposta na Lei 13.465/17, que tem o condão de estabelecer a propriedade, conferindo segurança, legalidade e inserção social, facilitando o acesso aos registros públicos.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Bruna Crisostomo de. A (in)alcançabilidade social das medidas normativas de regularização fundiária urbana. **Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito)** – Universidade Federal Fluminense, Instituto de Ciências da Sociedade, Macaé, 2018.

BRASIL. **Código Civil, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <[www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm)>. Acesso em: 20 out. 2020.

BRASIL, IBGE. Estatísticas do século XX. Rio de Janeiro: **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**, 2006.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Disponível em: <[www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm)>. Acesso em: 24 out. 2020.

BRASIL. **Regularização Fundiária Urbana: como aplicar a Lei Federal nº 11.977/2009** - Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação e Secretaria Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos. Brasília, 2012.

CUNHA, Fernando Antonio Maia da; GUERRA, Alexandre Dartanhan de Mello. **Usucapião de coisa própria. Pode o proprietário usucapir bem que lhe pertence?**. Disponível em: <[www.tjsp.jus.br/download/EPM/Publicacoes/ObrasJuridicas/cc35.pdf?d=636808166395003082](http://www.tjsp.jus.br/download/EPM/Publicacoes/ObrasJuridicas/cc35.pdf?d=636808166395003082)>. Acesso em: 15 set. 2020.

CUNHA, Márcio M. 60% dos imóveis de brasileiros estão irregulares, aponta ministério. **Jornal Opção**. Disponível em: <[www.jornalopcao.com.br/colunas-e-blogs/opcao-juridica/60-dos-imoveis-de-brasileiros-estao-irregulares-aponta-ministerio-201355/](http://www.jornalopcao.com.br/colunas-e-blogs/opcao-juridica/60-dos-imoveis-de-brasileiros-estao-irregulares-aponta-ministerio-201355/)>. Acesso em: 10 out. 2020.

DIP, Ricardo. Sobre a função social do registrador de imóveis. **Revista de direito imobiliário**, nº 56. São Paulo: Revista dos Tribunais, jan/jun. 2004.

ESPINOSA. **Plano Municipal de Saneamento Básico**. 2017. Disponível em: <[www.arsae.mg.gov.br/index.php?option=com\\_gmg&controller=document&id=1641-espinosa&task=download](http://www.arsae.mg.gov.br/index.php?option=com_gmg&controller=document&id=1641-espinosa&task=download)>. Acesso em: 30 mar. 2021.

ESPINOSA. Cartório de Registro de Imóveis de Espinosa/MG. **Ofício nº 0041/2021. Resposta de Pesquisa Acadêmica/Regularização de Imóveis Urbanos**. 22 de fevereiro de 2021.

FARIAS, Cristiano Chaves de; BRAGA NETTO, Felipe; ROSENVALD, Nelson. **Manual de Direito Civil – volume único**. 2. ed. rev, atual. e ampl. – Salvador: Ed. JusPodivm, 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais**. -13. ed. rev. ampl. e atual. - Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. Reconhecimento extrajudicial da usucapião e o novo Código de Processo Civil. **Revista de Processo**, vol. 259, 2016.

HOSHINO, Thiago de Azevedo Pinheiro; MEIRINHO, Bruno César Deschamps; COELHO, Luana Xavier Pinto Coelho. A usucapião especial urbana como instrumento de regularização fundiária plena: desafios para um giro hermenêutico rumo à nova ordem jurídico-urbanística. **Revista de Direito da Cidade**, vol. 09, nº 3. ISSN 2317-7721, 2017. p. 972-1001.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2010**. Disponível em: <[www.cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/espínosa/panorama](http://www.cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/espínosa/panorama)>. Acesso em: 30 mar. 2021.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Conheça cidades e estados do Brasil. Espínosa**. Disponível em: <[www.cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/espínosa/panorama](http://www.cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/espínosa/panorama)>. Acesso em: 30 mar. 2021.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Estimativas de População 2020**. Disponível em: <[www.cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/espínosa/panorama](http://www.cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/espínosa/panorama)>. Acesso em: 01 abr. 2021.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **História & Fotos**. 2017. Disponível em: <[www.cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/espínosa/historico](http://www.cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/espínosa/historico)>. Acesso em: 01 abr. 2021.

IBGE. **Pesquisa nacional por amostra de domicílios: síntese de indicadores 2015**. Coordenação de Trabalho e Rendimento. - Rio de Janeiro: IBGE, 2016.

MUNICÍPIO DE ESPINOSA. Decreto nº 2.979, de 26 de fevereiro de 2019. Declara como Reurb-S, para fins de regularização fundiária urbana de interesse social, na forma do art. 11 c/c Inc. I do art. 13 e art. 30 da Lei Federal nº 13.485/17, os núcleos urbanos informais consolidados denominados Ponte Nova, Panorama, Solidade, São Domingos, santa Cláudia, São Cristovão, Jardim Oriente, Bela Vista, Centro, Arapongas, Santos Dumont, Santa Tereza e dá outras providências.

MUNICÍPIO DE ESPINOSA. Decreto nº 2.980, de 26 de fevereiro de 2019. Nomeia membros da Comissão de Regularização Fundiária – Reurb.

MUNICÍPIO DE ESPINOSA. Decreto nº 3.062, de 14 de maio de 2019. Fixa o critério de renda para fins de enquadramento em regularização fundiária de interesse social - Reurb-S no município de Espínosa, Estado de Minas Gerais.

MUNICÍPIO DE ESPINOSA. Decreto nº 3.173, de 01 de novembro de 2019. Institui e nomeia comissão municipal de Regularização fundiária urbana.

NEGRI, Sergio Marcos Carvalho Avila; ALCÂNTARA, Leonardo Alejandro Gomide; DECASTRO; Frederico Carlo Boscaro. Inovação em assentamentos populares: regularização fundiária e associativismo na construção de políticas urbanas. **Confluências| Revista Interdisciplinar de Sociologia e Direito**, v. 15, n. 1, p. 96-104, 2013.

NUNES, Marcus Antonius da Costa; FIGUEIREDO JUNIOR, Carlos Magno Alhakim. Regularização fundiária urbana: estudo de caso do bairro nova conquista, São Mateus – ES. **Revista de Direito da Cidade**, v. 10, n. 2, p. 887-916, 2018.

PAGNONCELLI, Andrei. Usucapião extrajudicial como forma de regularização fundiária. **Dissertação (Mestrado em Gestão e Desenvolvimento Regional)** – Universidade Estadual do Oeste do Paraná – Campus de Francisco Beltrão, 2017.

PEREIRA, Felipe. **A interpretação do silêncio na usucapião extrajudicial do novo CPC**. Disponível em: <[www.conjur.com.br/2016-jan-09/interpretacao-silencio-usucapiao-extrajudicial-cpc](http://www.conjur.com.br/2016-jan-09/interpretacao-silencio-usucapiao-extrajudicial-cpc)>. Acesso em: 05 set. 2020.

RAMOS JÚNIOR, Lourival da Silva; SOUZA, Priscilla Ribeiro Moraes Rêgo de. **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: uma análise comparativa legal para o nascimento da propriedade social em São Luís**. **Revista de Políticas Públicas**, v. 21, n. 2, p. 1085-1102, 2017.

RIBEIRO, Bruno Gonçalves Souza; SOUZA, Joanã Teodoro de; DIAS, Rodrigo Dantas; DIAS, Sérgio Victor Costa. **A efetividade da usucapião extrajudicial diante a análise da lei Nº 13.465/2017**. Disponível em: <[www.irib.org.br/noticias/detalhes/artigo-a-efetividade-da-usucapiao-extrajudicial-diante-a-analise-da-lei-no-13-465-2017-undefined-por-bruno-goncalves-souza-ribeiro-joana-teodoro-de-souza-rodrigo-dantas-dias-sergio-victor-costa-dias](http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/artigo-a-efetividade-da-usucapiao-extrajudicial-diante-a-analise-da-lei-no-13-465-2017-undefined-por-bruno-goncalves-souza-ribeiro-joana-teodoro-de-souza-rodrigo-dantas-dias-sergio-victor-costa-dias)>. Acesso em: 02 set. 2020.

SANTOS JÚNIOR, Nilson Pereira dos. A usucapião familiar e seus principais aspectos à luz do Código Civil de 2002. **Revista de Direito da Faculdade Guanambi**, v. 1, n. 01, p. 50-55, 14 out. 2015.

SILVA, Renan Luiz dos Santos da. Regularização fundiária urbana e a Lei 13.465. **Cadernos do Desenvolvimento Fluminense**, n. 13, p. 131-144, 2017.

SOUZA, Laerth Niza. **Regularização Fundiária no município de Espinosa/MG** [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por <[laerthniza@gmail.com](mailto:laerthniza@gmail.com)> em 01 mar. 2021.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**: volume único. 8. ed. rev, atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

TARTUCE, Flávio. A Lei da Regularização Fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. **Pensar-Revista de Ciências Jurídicas**, v. 23, n. 3, 2018.