

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA APÓS A LEI Nº 13.465/17 E A ADMISSÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS CONSOLIDADOS APÓS 22 DE DEZEMBRO DE 2016

*Narayana Cardoso¹
Prof. Dra. Heloise Siqueira Garcia²*

*Recebido em 15/03/2023
Aceito em 04/04/2023*

RESUMO

Este trabalho tem como tema a Lei nº 13.465 de 2017 que instituiu a regularização fundiária urbana, a referida lei é um instrumento jurídico que prevê a criação de políticas urbanas que abrangem medidas jurídicas, ambientais, urbanísticas e sociais, no sentido de retirar da informalidade determinados núcleos urbanos e seus moradores. A regularização fundiária urbana tem como objetivo principal legalizar a moradia das pessoas que ocupam áreas irregulares e suplementarmente proporcionar melhorias no meio ambiente urbano e na qualidade de vida da sociedade. A presente pesquisa aborda sobre os instrumentos da REURB, e a investigação a ser desenvolvida encontra-se baseada na seguinte questão: A regularização fundiária urbana, no âmbito da Lei nº 13.465/17, pode ser instrumento de regularização para núcleos urbanos informais consolidados após 22 de dezembro de 2016? O objetivo geral da pesquisa é aprofundar o conhecimento sobre regularização fundiária urbana após a publicação da Lei Federal nº 13.465/17 motivada a investigar a existência ou não de marco temporal. A metodologia utilizada é de cunho qualitativo e se baseia no método indutivo, utilizando as técnicas da pesquisa bibliográfica, jurisprudencial e legislativa. De acordo com a teoria dos autores pesquisados, os resultados apontam que a nova lei trouxe mudanças importantes para os institutos reais e não estabeleceu limitação de marco temporal para a regularização dos núcleos. Verificou-se a existência de alguns instrumentos, um deles em específico (legitimação fundiária) exige data limite de consolidação para aplicação, mas em seus outros instrumentos não há definição de data limite para o alcance do direito a regularização, como o instrumento de legitimação de posse, por exemplo.

PALAVRAS CHAVE: legitimação de posse. Legitimação fundiária. Marco legal. Regularização fundiária urbana. RURB.

URBAN LAND REGULARIZATION AFTER LAW NO. 13.465/17 AND THE ADMISSION OF LAND LAND REGULARIZATION IN INFORMAL URBAN

¹ Graduada em Direito pela Faculdade Sinergia. Advogada. ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-4618-0679>.

² Pós-doutoranda com bolsa concedida pela CAPES. Doutora e mestre em Ciência Jurídica pelo PPCJ – UNIVALI. Doutora em Derecho e Mestre em Derecho Ambiental y de la Sostenibilidad pela Universidade de Alicante – Espanha. Pós-graduada em Direito do Trabalho pela UNIVALI; e em Ensino e Tutoria a Distância pela Faculdade AVANTIS. Graduada em Direito pela UNIVALI. Professora do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica - PPCJ da UNIVALI; e dos cursos de Direito do Centro Universitário Avantis - UNIAVAN e da Faculdade Sinergia. Advogada. E-mail: heloise.sg@gmail.com. ORCID: orcid.org/0000-0001-5010-6450.

CENTERS CONSOLIDATED AFTER DECEMBER 22, 2016

ABSTRACT

This work has as its theme the Law nº 13.465 of 2017 that instituted the urban land regularization, the referred law is a legal instrument that foresees the creation of urban policies that cover legal, environmental, urbanistic and social measures, in the sense of withdrawing from the informality certain urban centers and their residents. The main objective of urban land regularization is to legalize the housing of people occupying irregular areas and additionally provide improvements in the urban environment and in society's quality of life. This research deals with the instruments of the REURB, and the investigation to be developed is based on the following question: Urban land regularization, under Law nº 13.465/17, can be a regularization instrument for informal urban centers consolidated after 22 December 2016? The general objective of the research is to deepen the knowledge about urban land regularization after the publication of Federal Law nº 13.465/17 motivated to investigate the existence or not of a time frame. The methodology used is of a qualitative nature and is based on the inductive method, using bibliographical, jurisprudential and legislative research techniques. According to the theory of the researched authors, the results indicate that the new law brought important changes to the royal institutes and did not establish a time frame limitation for the regularization of the nuclei. The existence of some instruments was verified, one of them in particular (land legitimation) requires a consolidation deadline for application, but in its other instruments there is no definition of a deadline for the scope of the right to regularization, such as the instrument of legitimation of possession, for example.

Keywords: legitimization of ownership. Land legitimacy. Cool frame. Urban land regularization. RURB.

1 INTRODUÇÃO

O cenário da sociedade atual evidencia-se pela evolução contínua, desta forma, os habitantes precisam se adaptar, assim como o território habitacional, nosso espaço socioambiental. Neste caso, se torna de suma importância o planejamento, o controle, a execução e o desenvolvimento urbano coexistente.

O advento da nova Lei Federal nº 13.465/17, estabeleceu novas regras para as regularizações fundiárias no Brasil, e sem dúvidas representa um grande marco e avanço em relação às políticas públicas urbanas. Bem como o Decreto nº 9.310 de 2018, que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece alguns procedimentos revolucionários. Assim, a Lei da REURB, com seus novos instrumentos que desburocratizaram a regularização de imóveis, adequou-se às mudanças da sociedade.

A Lei nº 13.465 de 2017 permite que Município seja o protagonista e instaure o procedimento sem a necessidade de judicialização, conclua todo o processo de forma administrativa até a etapa final, quando ocorre a emissão da Certidão de regularização fundiária

que é o documento a ser levado ao registro de imóveis para o registro das matrículas e garantia da efetivação da propriedade aos beneficiários.

Com a nova Lei Federal nº 13.465/17 e o Decreto 9310/18 iniciou-se a busca por melhores entendimentos e para a efetivação dos instrumentos na prática. A partir de então, instigou-se diversas discussões no âmbito jurídico, a fim de alcançar maior compreensão legislativa quanto aos objetivos e intenções da Lei.

A legitimação fundiária e a legitimação de posse, são dois dos instrumentos abordados na pesquisa, sendo que o primeiro traz de forma expressa na Lei uma data limite (22/12/2016) para que um núcleo possa ser passível de regularização. Assim, criou-se uma divisão de opinião quanto a regularização fundiária e, portanto, se existe ou não um marco legal de consolidação do núcleo para que seja objeto da REURB.

Desta forma, a investigação a ser desenvolvida encontra-se baseada na seguinte questão: A regularização fundiária urbana, no âmbito da Lei nº 13.465/17, pode ser instrumento de regularização para núcleos urbanos informais consolidados após 22 de dezembro de 2016?

A partir de tal pergunta, elaborou-se a seguinte hipótese: A referida Lei Federal nº 13.465/17 traz em seu artigo nono, parágrafo segundo, que a promoção de REURB através da legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, ou seja, somente núcleos consolidados/existentes até 22 de dezembro de 2016.

O objetivo geral da pesquisa é aprofundar o conhecimento sobre regularização fundiária urbana após a publicação da Lei Federal nº 13.465/17 motivada a investigar a existência ou não do marco temporal.

Os objetivos específicos encontram-se assim dispostos: destacar os aspectos gerais da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017; descrever a Regularização Fundiária, analisar o avanço das leis referentes a regularização no Brasil; verificar a Lei nº 13.465/17 e o Decreto nº 9310/18 observando seus instrumentos e as principais inovações.

A metodologia utilizada é de cunho qualitativo e se baseia no método indutivo, utilizando as técnicas da pesquisa bibliográfica, jurisprudencial e legislativa sobre uma questão de direito, onde serão coletados os necessários fundamentos, adequados ao caso, através, primeiramente, das legislações relevantes, bem como por meio da doutrina atual e específica que diz respeito à regularização fundiária urbana após a Lei nº 13465/2017.

Para o alcance do objetivo proposto, a estrutura do trabalho encontra-se organizada da seguinte forma: resumo, introdução, apresentação do conceito de regularização fundiária urbana, bem como as novas nomenclaturas e conceitos trazidos pela lei da REURB. De forma

sucinta, discorre os avanços do direito, da sociedade, igualmente do crescimento territorial, destacando-se as principais leis instituídas no Brasil sobre regularização fundiária. E por fim, a análise sobre a existência ou não de marco temporal no âmbito da regularização fundiária urbana, concluindo com as considerações finais e referências do referido estudo.

2 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

A moradia digna é um direito previsto na constituição, encontra-se elencada como um direito fundamental, visando a garantia de igualdade entre as pessoas. Assim, o poder público tem o dever de fomentar políticas públicas, de forma a tornar possível o acesso à moradia às pessoas, asseverando assim, o direito fundamental, a dignidade e proteção.

Sobre a evolução do direito explica o coordenador do curso de Direito do UNIFEMM, Henrique Lanza (ACI, 2017, online):

Assim como os fenômenos sociais, o direito é uma ciência dinâmica e, por isso, está em constante transformação. Destina seus esforços em compreender os problemas sociais surgidos e como lidar com eles, evidenciando os erros do passado e propondo medidas jurídicas para que não se repitam. Acompanhar essa evolução no estudo do direito é estar em constante atualização.

Deste modo, não é diferente se tratando de regularização fundiária, urbanização, garantia da moradia digna, dentre vários outros fatores ligados ao direito imobiliário e políticas públicas da sociedade. Destarte, com tais avanços a efetivação do direito de propriedade e moradia digna ganhou em 2017, com a Lei nº 13.465 uma nova fórmula de efetivação no mundo jurídico.

A advogada Mayara Cardoso (2022) conceitua que a regularização fundiária urbana é um conjunto de medidas sociais, urbanísticas, ambientais e jurídicas, com a finalidade de trazer legitimidade à núcleos urbanos informais que se encontram consolidados e sem a devida regularidade.

A Lei nº 13.465/17 trouxe novas regras e institutos, que visam desburocratizar e assegurar o acesso a regularização. Representando um avanço extremamente significativo em relação às políticas urbanas, e tem como principal finalidade incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e a titulação de seus ocupantes.

Bem como, diversas legislações nacionais trataram de forma direta ou indireta sobre a regularização fundiária no Brasil, criando instrumentos que visavam acompanhar o crescimento e inovações da urbanização, como por exemplo as leis destacadas a seguir:

- Decreto-Lei 58 de 1937 e Decreto 271 de 1967, que trouxe divisão de lotes, definição de zona urbana, diferenciou loteamento de desmembramento, determinou a transferência das áreas de uso comum ao domínio público;
- Lei Nº 6.766 de 1979, criou o marco da normatização do parcelamento do solo, estabeleceu condições para o solo a ser parcelado, e participação no procedimento de aprovação do projeto de parcelamento dos Estados em alguns casos, tipificou como crime diversas condutas do parcelador irregular.
- Constituição Federal de 1988, inaugurou uma nova ordem jurídico urbanística, reconheceu a competência municipal para promover o desenvolvimento urbano, consagrou a função Social da Propriedade e da cidade, obrigou a elaboração de Plano Diretor, definiu o Plano Diretor como o instrumento básico para desenvolvimento urbano, estabeleceu e promoveu a gestão democrática da cidade, criou instrumentos urbanísticos para regulação do preço da terra urbanizada, parcelamento e edificação compulsórios, IPTU progressivo no tempo, desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- Estatuto Das Cidades, Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Instituiu diretrizes gerais para ao desenvolvimento urbano (art. 21, XX, CF/88), lei geral de direito urbanístico, instituiu princípios, criou e disciplinou ferramentas, figuras e institutos de DU, indicou instrumentos de política urbana, mencionou pela primeira vez o termo “regularização fundiária”, inseriu a regularização fundiária como diretriz de política urbana, definiu a regularização como instrumento jurídico destinado ao alcance dos objetivos da lei (não conceitua a regularização fundiária);
- A Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, foi a primeira a dispor sobre Regularização Fundiária de modo abrangente, importante marco jurídico de caráter nacional, estabeleceu o conceito de regularização fundiária e criou as modalidades de interesse social e específico, definiu procedimentos e estabeleceu competências e responsabilidade, criou novos institutos jurídicos, como a demarcação urbanística e legitimação de posse. Abriu a possibilidade de adoção de parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento e o uso do solo urbanos. Criou procedimento simplificado para a regularização de parcelamentos anteriores a 19/12/1979; e por fim
- Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, desburocratizou, simplificou, agilizou e destravou os procedimentos da regularização fundiária URBANA, e o decreto 9.310/2018, regulamenta e estabelece normas para aplicação da Lei nº 13.465/17 e dá outras providências.

Assim, acompanhando o avanço das leis e a situação fática da sociedade, visando a resolução de problemas e garantia dos direitos constitucionais, a REURB, assim conhecida, trouxe um novo conceito de regularização fundiária para o Brasil.

3 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA APÓS A LEI Nº 13.465/17

Em primeiro momento faz-se necessário apresentar alguns novos conceitos trazidos pela Lei nº 13.465/17, caracterizadores do objeto de regularização, são eles:

- a) Art. 11, I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12.12.1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;
- b) Núcleo Urbano Informal, que se caracteriza por ser: clandestino, irregular ou sem possibilidade de realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendidas as normas vigentes à época;
- c) Art. 11, III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município. (SCAVONE JUNIOR, 2019, p.246)
- d) A CRF – certidão de regularização fundiária é a certidão de nascimento do núcleo urbano regularizado, é o ato administrativo que regulariza o anterior núcleo urbano irregular. A listagem contendo o direito outorgado aos ocupantes dos lotes, com a identificação destes, faz nascer a matrícula do lote, ou, dito de outro modo, consiste na certidão de nascimento do lote. (DICKSTEIN *et al*, 2021, p. 131)

A lei esclarece no primeiro artigo que a regularização de imóveis urbanos em núcleos informais resolve problemas de ordem jurídica, urbanística, social e ambiental, conforme trazido por Michely Freire Cunha (2019, p. 33-35):

Jurídica: ao disponibilizar ferramentas para a regularização plena do núcleo identificando e tratando as desconformidades por meio do parcelamento do solo (loteamento comum e de acesso controlado), instituição de condomínio (condomínio horizontal, vertical, urbano simples e de lotes), direito real de laje, regularização das edificações e da outorga de propriedade aos ocupantes identificados no núcleo.

Urbanística: ao reconhecer que núcleos informais existentes inevitavelmente violaram padrões urbanísticos e edícios vigentes nos ordenamentos federal (Lei nº 6.766/79 e Lei nº 4.591/64) e Municipal, admitindo não só a flexibilização desses requisitos, mas também a criação de parâmetros próprios a cada núcleo objeto de regularização, os quais serão expressos no Projeto de Regularização Fundiária - PRF, conforme art. 11, §1º e art. 35, parágrafo único da Lei nº 13.465/17. A lei também traz o conceito de infraestrutura essencial (art. 36, §1º) em oposição à infraestrutura básica (art. 2º, §5º da Lei nº 6.766/79), trazendo melhorias das condições urbanísticas em relação à ocupação informal anterior à regularização.

Ambiental: ao permitir a regularização de unidades em área de preservação permanente (APP) ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais prevendo a elaboração de estudo técnico previsto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651/12, desde que sejam evidenciadas melhorias ambientais em

relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso. (art. 11, §2º da Lei nº 13.465/17).

Social: ao permitir a outorga de propriedade plena ao ocupante por meio da legitimação fundiária em substituição aos direitos reais de concessão real de uso (CDRU) e concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM) concretizando de forma plena o direito real à moradia e às condições de vida adequada. Uma vez regularizado o imóvel, o ocupante titulado tem condições de contratar melhorias habitacionais, criar emprego e renda utilizando o imóvel como sede de pequenos empreendimentos comerciais, fazendo-o circular por dentro do sistema registral e obtendo empréstimos bancários com juros mais acessíveis. A lei também corrige um problema social histórico ao sugerir que a mulher seja preferencialmente titulada em REURB. (art. 10, II, IV, VI, VIII, XI da Lei nº 13.465/17).

Segundo Correia (2017), a regularização fundiária deve ser o processo pelo qual se integra a moradia à cidade, por meio de direitos urbanísticos e infraestrutura urbana fundamental, de modo a garantir a posse e o domínio de moradia adequada e digna, que é aquela que proporciona não apenas o direito à cidade, a inviolabilidade do domicílio, resultando um título que legitime a posse ou a propriedade, mas também a cidade, a qual, para ser efetivamente digna, a moradia deve estar totalmente integrada.

De acordo com a Cartilha de Regularização Fundiária Urbana (MOURA, 2017), as medidas urbanísticas apresentam soluções para adequar os parcelamentos à cidade regularizada, e além da titulação aos ocupantes, trará implantação de infraestrutura essencial aos loteamentos empreendidos sem atendimento das normas legais, como por exemplo, calçamento, esgoto, energia, fornecimento de água. Dessa forma, além de se falar em solucionar a irregularidade jurídica, fala-se também de solução ambiental, urbanística e social. Por essa razão a REURB é tratada como uma matéria multidisciplinar.

A Lei 13.465 de 2017 trouxe inovações importantes na gestão pública patrimonial. Uma delas é a possibilidade de a União transferir para estados e municípios áreas de sua propriedade que estejam irregularmente ocupadas para que os entes que enfrentam o problema realizem o processo de regularização. A nova lei também inova na gestão do patrimônio ao instituir o Programa Nacional de Regularização Fundiária, tornar possível a alienação de imóveis públicos para regularização fundiária urbana e criar o instituto da legitimação fundiária, que talvez seja a maior inovação trazida. A nova legislação, como já dito, provoca o administrador público a agir, a tomar uma posição de protagonista no processo de regularização fundiária. A questão importante colocada ao administrador é qual desses novos instrumentos trazidos deve ser aplicado na regularização fundiária. Isso porque há uma maior discricionariedade por parte do gestor público nesse momento, que poderá eleger o meio que achar mais conveniente para efetivar a política pública. (SILVA, 2018, p. 6)

Importante enfatizar que a referida legislação se aplica para situações pretéritas, sendo assim, aquilo que é existente. Consequentemente, a REURB, não é o instrumento de aprovação para novos parcelamentos de solo, principalmente diante das diversas flexibilizações de natureza urbanística, ambiental e registral trazida por ela.

Nos termos do art. 10 do Capítulo 1, destaca-se os objetivos da REURB que devem ser

observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

- 1) identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar 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;
- 2) criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- 3) ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- 4) promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- 5) estimular a resolução extrajudicial de conflitos, inclusive por meio da mediação e da conciliação, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade, buscando a desjudicialização;
- 6) garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas, nos termos do art. 6º da Constituição Federal;
- 7) garantir a efetivação da função social da propriedade, atendendo ao que consta do art. 5º, inc. XXIII, do Texto Maior;
- 8) ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- 9) concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- 10) prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- 11) conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher, como já estava previsto na Lei 11.977/2009;
- 12) franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária, democratizando a distribuição da terra urbana (MOURA, 2017).

A REURB será instaurada no Município, e poderá ser requerida por qualquer um dos legitimados, que estão previstos no artigo 14 da lei, são eles:

- a) a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- b) os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de 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;
- c) os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- d) a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e) o Ministério Público.

A legislação trouxe novos institutos de regularização, bem como modificou e flexibilizou alguns já existentes. Tais institutos estão elencados no capítulo II, artigo 15, são

eles: Legitimação Fundiária, legitimação de Posse, usucapião; desapropriação, arrecadação de bem vago, consórcio imobiliário, desapropriação por interesse Social, direito de preempção, transferência do Direito de construir, requisição, Intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular; alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor; concessão de uso especial para fins de moradia, concessão de direito real de uso, doação e compra e venda. A utilização de cada instrumento dependerá da situação jurídica, urbanística, ambiental e social do núcleo bem como dos beneficiários.

Existem duas modalidades prevista no artigo 13 da Lei nº 13.465/17, definidas como REURB-E e REURB-S. A Reurb Social, conhecida como REURB-S, é utilizada nos casos em que o núcleo é predominantemente ocupado por famílias com pessoas de baixa renda.

De acordo com o Decreto nº 9.310/2018, para a classificação na modalidade Reurb-S, a composição ou a faixa da renda familiar para definição de população de baixa renda poderá ser estabelecida em ato do Poder Público Municipal ou Distrital, consideradas as peculiaridades locais e regionais de cada ente federativo.

Segundo a Cartilha de Regularização Fundiária Urbana (MOURA, 2017), a Reurb de interesse específico, conhecida como REURB-E, será toda aquela que não se enquadrar como Reurb social. A lei adotou um critério residual. São os núcleos urbanos informais ocupados por população com melhores condições de vida, mas que ainda não possuem uma moradia juridicamente regularizada, não têm um documento de sua propriedade.

Quando a REURB é instaurada no Município e sua modalidade é identificada, algumas tratativas serão diferentes em caso de REURB-S ou REURB-E, por exemplo, na modalidade ‘‘S’’ haverá isenção das custas e emolumentos municipais, o primeiro registro será gratuito junto ao Cartório de Registro de Imóveis, conforme mencionado no artigo 13, § 1º, inciso I da Lei nº 13.465/17. A instauração e projeto de regularização deverá ser de iniciativa do Município e em caso da necessidade de realização das obras de infraestrutura o Município deverá custear e oferecer um cronograma para sua realização, assim diz o artigo 33 § 1º e inciso I da Lei nº 13.465/17.

No entanto, se tratando da modalidade ‘‘E’’, o projeto de regularização será contratado e custeado por seus beneficiários ou pelos requerentes, assim também as obras necessárias de infraestrutura. Contudo, tratando-se de um núcleo inserido em área pública, e havendo interesse público na regularização e o Município queira instaurar, custear o projeto e as obras, assim poderá fazer, e posteriormente cobrar os custos dos beneficiários/requerentes, consoante artigo 33 § 1º inciso II e III da Lei nº 13.465/17.

Em todos os casos, independentemente da modalidade, a Reurb tem como principal objetivo a desburocratização e desjudicialização, para que após instaurada no Município, processada e deferida, possa ser emitida a CRF a ser levada ao registro de imóvel para a titulação dos ocupantes, de modo a garantir o exercício digno do direito à moradia e à cidadania, promovendo a qualidade de vida.

4 A ADMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA EM NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS CONSOLIDADOS APÓS 22 DE DEZEMBRO DE 2016

O procedimento regulamentado pela Lei nº 13.465 de 2017 e posteriormente pelo Decreto Federal 9.310 de 2018, traz o dinamismo necessário para um procedimento corretivo, elencando em seu artigo 15, alguns institutos jurídicos que podem ser utilizados para a titulação dos ocupantes através da Reurb, dos quais alguns já foram mencionados no presente artigo. No entanto, para demonstrar que é possível a regularização de núcleos urbanos informais consolidados posteriormente a data de 22 de dezembro de 2016, vamos trabalhar com dois instrumentos específicos, são eles: **Legitimação Fundiária** e a **Legitimação de posse**.

As normas supramencionadas sobre legitimação de Posse e Legitimação Fundiária dispõem:

Da legitimação de posse:

Lei Federal 13.465/17:

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

VI - legitimação de posse: **ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei**, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

Decreto 9.310:

Art. 3 [...]

VI - legitimação de posse - **ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb**, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto, e do qual conste a identificação de seus ocupantes, o tempo da ocupação e a natureza da posse;

Da legitimação Fundiária:

Lei Federal 13.465/17:

Art. 9 [...]

§ 2º A Reurb promovida mediante **legitimação fundiária somente poderá** ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até **22 de dezembro de 2016**.

Art.11 [...]

VII - legitimação fundiária: mecanismo de **reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade** sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

Art. 23. A **legitimação fundiária** constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de **núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016**.

Decreto 9.310:

Art. 01. [...]

§ 2º A Reurb promovida por meio da legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes em 22 de dezembro de 2016, nos termos do disposto na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e neste Decreto.

Art. 16. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal comprovadamente existente em 22 de dezembro de 2016.

Em simples leitura do artigo 15 e dos seguintes que regulamentam a aplicação dos institutos, verifica-se que a lei trata de alguns instrumentos de titulação, entretanto, refere-se ao marco temporal de 22 de dezembro de 2016 apenas quando trata da **Legitimação Fundiária**, mas não da legitimação de posse. E nunca em outros institutos ou quanto a aplicação da REURB.

O Decreto 9.310 de 2018 traz a preocupação de enfatizar o marco temporal para a Legitimação Fundiária, já em seu artigo primeiro, parágrafo 2º, com a utilização da expressão: “a Reurb promovida **por meio da legitimação fundiária** somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes em 22 de dezembro de 2016” (início da vigência da Medida Provisória 759/16, que deu origem a referida lei federal).

Indubitável que o referido marco não se repete em nenhum outro instrumento, pois denota-se apenas ao instrumento de legitimação Fundiária.

Portanto, em simples e atenta leitura do texto legal e nos exatos do mencionado parágrafo 2º do artigo primeiro, resta inquestionável que somente a Reurb promovida por meio do novo instituto da Legitimação Fundiária se subordina ao marco temporal de 22 de dezembro de 2016.

Ainda, de forma a evidenciar pormenorizadamente a intenção do legislador, aponta, resumidamente a distinção entre os institutos, a fim de que se compreenda a necessidade de fixação pelo legislador de um marco temporal para a titulação por legitimação Fundiária e não para utilização da **regularização** fundiária.

Em suma, a legitimação fundiária é o instituto jurídico conferido por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da Reurb, pelo qual é possível regularizar a maior parte dos imóveis irregulares, inclusive, tratando-se de bens públicos (REIS 2018).

É o maior avanço trazido pela Lei nº 13.465/17, por ela se outorga direito de propriedade, de **modo originário**, sobre bem particular ou público, ao ocupante (art. 23, caput). Portanto, através da Legitimação de Fundiária, excepciona-se a incidência dos princípios da continuidade³ e da

³ Este princípio um dos pilares do Direito Registral Imobiliário. Apoiado no art. 195, da Lei n. 6.015/1973, exige do registrador que não se proceda qualquer ato sem que o imóvel esteja matriculado e registrado em nome do outorgante. Por essa cadeia sucessória de transferência dominial é que se vai ter o controle rigoroso, quanto à titularidade de direitos reais. (GALIANI, 2002).

disponibilidade⁴, de modo que através deste instituto o beneficiário recebe o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições.

Para tanto, o legislador apresentou uma única exceção com a exigência de consolidação dos núcleos informais em 22 de dezembro de 2016. Data da vigência da Medida Provisória 759/16, que originou a lei federal.

Noutro turno, a legislação apresentou outros instrumentos jurídicos já existente (artigo 15), dentre eles, como visto, a Legitimação de posse, instituída através da Lei nº 11.977/09, que vinha sendo aplicada exclusivamente, porquanto a Legitimação Fundiária não existia.

Esta destina-se a identificação dos ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse e o reconhecimento da posse do imóvel ao ocupante, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma estabelecida na Lei Federal nº 13.465/17 e no Decreto Federal 9.310/18 em seus artigos.

A Lei nº 13.465/17, ampliou ainda o alcance da conversão da posse em propriedade de modo a dar maior efetividade ao instituto, a qual ocorrerá automaticamente após decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de seu registro (art. 26), ou não atendendo as condições do art. 183 da Constituição Federal, a requerimento do beneficiário, podendo, ainda, ser preenchidos os requisitos para usucapião estabelecidos em lei.

A advogada Mayara Cardoso, em audiência pública realizada para debate da regularização fundiária, que ocorreu no dia 22 de setembro de 2022, na cidade de Limeira/SP (CAMARADELIMEIRA,²⁰²²), enfatizou que a partir da criação do instituto da Legitimação Fundiária, a Legitimação de posse passou a ser aplicada como exceção, quando não for possível implementação da primeira (não atendido o marco temporal, por exemplo), ou quando o Ente Público não se sentir seguro para reconhecer o domínio, reconhecendo a posse no primeiro momento. Ela questionou ainda: “Se a Legitimação Fundiária mostra-se muito mais eficaz e abrangente que a Legitimação de Posse. Então, por qual razão o Poder Público conferirá a Legitimação de Posse ao invés da Fundiária, quando essa é mais benéfica e ampla do que aquela?”

Entende-se que o legislador manteve e ampliou o alcance da legitimação de posse, de forma a efetivar a segurança jurídica objetivada pelo procedimento previsto na Regularização Fundiária. De modo que se o núcleo não está consolidado antes de dezembro de 2016 ou não há segurança para que o ente público reconheça a propriedade ao ocupante, via Legitimação Fundiária, poderá reconhecer a posse ao ocupante, conversível em propriedade, após o transcurso mínimo de cinco (5) anos da

⁴ Ninguém pode transferir mais bens ou direitos do que efetivamente possui. (GALIANI, 2002).

expedição da Legitimação de Posse.

Portanto, objetivou o legislador não impedir a regularização fundiária, mesmo quando não for possível atribuir a propriedade de forma imediata, contudo, com a segurança jurídica necessária, mediante reconhecimento de posse.

Assim, corroborando com o entendimento, avoca-se o parecer nº 003/2019 do colégio registral imobiliário de Minas Gerais-CORI-MG:

[...] O procedimento de regularização fundiária criado pela Lei 13.465/17 e denominado de REURB, em qualquer de seus ritos e/ou modalidades, **não se limita aos núcleos urbanos** informais consolidados até 22 de dezembro de 2016, início da vigência da MP 759/16, que deu origem a referida lei federal. O dispositivo contido no parágrafo 2º do artigo 9º da Lei 13.465/17 e repetido no parágrafo 2º do artigo 1º do decreto 9.310/18 não contém restrição quanto **ao tempo de consolidação do núcleo a ser regularizado para fins de sua regularização, mas tão somente quanto à utilização de determinado instrumento jurídico** a ser utilizado na fase de titulação dos ocupantes.[...]

Ainda, destaca-se no parecer que o processo de interpretação das leis demanda acuro e atenção, a fim de que a hermenêutica jurídica não seja contrária ao objetivo proposto pelo legislador. Finalizou nos seguintes termos: “Concluindo, é o parecer que está AUTORIZADA a realização de Reurb de núcleos urbanos informais consolidados após 22/12/2016, desde que a titulação dos seus ocupantes não seja feita por meio da Legitimação Fundiária [...]”

A mesma perspectiva fora trazida pelo doutrinador Luiz Scavone Junior (2019, p. 256-258):

[...]
Por outro lado, a Lei 13.465/2017 prevê, também, outro instrumento para a Reurb: a legitimação da posse, o que faz nos arts. 25 a 27. Nos termos do art. 25 da Lei 13.465/2017, a legitimação da posse, "instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei"
Portanto, dos seus termos e da análise da Lei 13.465/2017, é possível verificar **que não há limitação temporal para a legitimação da posse**, diferentemente do que ocorre com a legitimação fundiária. Em outras palavras, esse instrumento não se limita aos núcleos informais consolidados até 22.12.2016, que só se aplicam à legitimação fundiária.
[...]
Mesmo que o núcleo não esteja consolidado até o dia 22 de dezembro de 2016, a Reurb é possível mediante concessão de legitimação da posse conversível em propriedade, desde que respeitados os requisitos da espécie de usucapião invocada. [...]

No entanto ainda há divergência de posicionamento no âmbito da aplicação da regularização fundiária, alguns profissionais defendem a existência de marco legal na REURB e que nenhum núcleo posterior a 22/12/2016 poderá ser regularizado, independentemente do instrumento a ser utilizado.

O Município de Limeira em São Paulo tem indeferido os requerimentos de Reurb em núcleos que se consolidaram após a data de 22 de dezembro de 2016. Na audiência pública (CAMARADELIMEIRA, 2022) realizada para debate da regularização fundiária que ocorreu no dia 22 de setembro de 2022, o secretário Daniel Santos afirmou que o Município mantém o entendimento

de que há uma data limite para a regularização fundiária, conforme estabelece a legislação federal, ratificada pela Lei Complementar Nº 813/2018, aprovada em Limeira. O secretário encerrou sua fala afirmando que no momento não é possível ampliar a data para regularização por causa da fixação da lei federal. “Enquanto não houver permissivo legal, a Prefeitura cumprirá com a lei em vigor: parcelamento ilegal é crime”, defendeu.

No mesmo sentido entendeu o Município de Ilhabela/SP quando se posicionou quanto ao marco temporal, negando a regularização ao beneficiário por não comprovar a existência da posse antes do “marco temporal”, o beneficiário ingressou com uma ação judicial contra o Município. O autor buscava comprovar que sua posse era anterior a 22/12/2016, no entanto, o Município e o juiz não se convenceram das provas demonstradas. A posição do Município foi mantida pelo relator, de que não é possível regularizar imóveis que não estão consolidados anteriormente a data que limita o instrumento de legitimação fundiária, ou seja 22/12/2016, no referido acordão, o relator arguiu os exatos termos:

Ora, destinando-se a Reurb apenas à regularização de imóveis integrantes de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016 (art. 9º, §2º), é forçoso concluir que a o direito à regularização fundiária e à obtenção planta popular, somente alcança a posse regularmente exercida anteriormente ao marco temporal estabelecido pela Lei nº 13.465/2017. **Ementa:** APELAÇÃO. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA. MUNICÍPIO DE ILHABELA. NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO DO BEXIGA. Pleito voltado a compelir a Municipalidade a incluir o terreno que o autor afirma possuir/ocupar na regularização fundiária fornecendo-lhe planta popular, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017. Comprovação da posse do imóvel com base em instrumento particular de cessão de direitos celebrado com cedente proibido de comercializar imóveis, por força de liminar concedida na ação civil pública nº 0000156-72.2013.8.26.0247. Impossibilidade. Demonstração de exercício de posse sobre o imóvel em data anterior ao marco temporal fixado no art. 9º, §2º, da Lei nº 13.465/2017 (22 de dezembro de 2016). Ausência. Pedido de substituição do imóvel descrito na inicial por outro situado no Bairro do Bexiga em virtude na notícia de existência de projeto de construção de área de lazer no local pela Municipalidade. Inadmissibilidade. Sentença que julgou improcedente a ação mantida. Recurso não provido. (BRASIL, TJSP, 2022)

A discussão no âmbito jurídico e opiniões divergentes quanto ao marco temporal vêm do posicionamento de alguns atuantes e especialistas em regularização fundiária, eles entendem que por existir um marco temporal estipulado em um dos instrumentos, esse deve se aplicar a todos. Na visão de Michely Freire Cunha (2019), a lei não traz marco temporal, e um dos principais motivos da colocação contrária tem o intuito de “prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais”.

5 CONCLUSÃO

Por todo o exposto, em análise ao constante na Lei Federal nº 13.465/17, ao Decreto Federal 9.310/2018 e segundo o posicionamento majoritário, quando se limita a regularização

fundiária urbana a um marco temporal, cria-se um entendimento errôneo quanto aos objetivos da legislação Federal, visto que a Regularização Fundiária não está apenas para os casos anteriores a 22 de dezembro de 2016, tão somente há limitação temporal para aplicação do instituto da Legitimação Fundiária, conforme veementemente arrazoados.

Assim, a hipótese inicialmente levantada, de que “A referida Lei Federal nº 13.465/17 traz em seu artigo nono, parágrafo segundo, que a promoção de REURB através da legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, ou seja, somente núcleos consolidados/existentes até 22 de dezembro de 2016.”, não foi confirmada, antes dos estudos aprofundados confundia-se que legitimação fundiária era sinônimo de regularização fundiária, diante disso, quando se trazia o marco legal na lei enfatizado que a Legitimação fundiária só poderia ser aplicada à núcleos urbanos consolidados até 22 de dezembro de 2016, concluía-se que para a Regularização fundiária também.

Contudo, legitimação fundiária é diferente de regularização fundiária, e que aquela (legitimação fundiária) é instrumento dessa (regularização fundiária). A Lei em seu artigo 15, elenca diversos instrumentos que são ferramentas dentro da regularização, devendo ser utilizados de acordo com a necessidade de cada núcleo a ser regularizado. Conforme trazido no item 3, o único instrumento que traz uma data limite de consolidação é o de legitimação fundiária.

Noutro passo, entende-se a preocupação do Ente Público quanto aos “novos” casos de irregularidade e que a fiscalizações e punições devem ser aplicadas, assim como não afastada pela referida lei Federal. Mas dizer que a Regularização fundiária estaria implicitamente incentivando o parcelamento ilegal no Brasil, e que por isso deve somente ser aplicada a situações pretéritas, seria o mesmo que afirmar que a usucapião deveria ser extinta, a fim de inibir novos parcelamentos irregulares.

No entanto, a existência de uma lei que regulamenta a regularização fundiária, não é suficiente para incentivar ou coibir a formação de novos núcleos irregulares, tampouco a estimuladora de crimes de parcelamento de solo.

Ademais, as medidas essenciais para a proteção ambiental dos parceladores irregulares, a garantia da urbanização preordenada e do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantia do bem-estar dos habitantes, é por meio de políticas urbanas e fiscalização regular do Município quanto à prática do parcelamento irregular do solo, sendo ela criminosa ou não.

Inclusive, a Lei nº 13.465/17 no seu art. 14, §2º, art. 35, IX, art. 38, III, prevê a

responsabilização administrativa, civil e criminal dos parceladores que deram origem ao núcleo irregular, inclusive no próprio processo de REURB instaurado dentro do Município.

Desta maneira, permitir a regularização dos núcleos urbanos informais antes e após 22/12/2016 não exime de forma alguma o Município de responsabilizar o parcelador irregular, tampouco de constituir medidas eficientes de impedimento e fiscalização da prática.

Analisando a situação fática da irregularidade no Brasil, é cediço que os núcleos irregulares consolidados após a data de 22 de dezembro de 2016, continuarão existindo nas cidades e com o passar dos anos ainda vão estar dentro da irregularidade, caso seja adotada a teoria de marco temporal para todos os instrumentos de REURB, em breve esses núcleos serão objeto de discussão para sanar o problema no ordenamento territorial e jurídico.

Diferente seria se a legislação não fixasse um marco temporal para o instituto da Legitimação Fundiária, onde fosse possível o reconhecimento da imediata aquisição originária, sem comprovado período de posse. Mas, ao contrário, prevê a regularizações de núcleos informais consolidados após 22 de dezembro de 2016 apenas mediante a utilização de instrumento de reconhecimento de posse (legitimação de posse), conversível em propriedade apenas após o período mínimo de 5 (cinco) anos.

Portanto, a lei e o decreto supramencionados e demais legislações vigentes aplicáveis, o entendimento doutrinário, assim como os objetivos do legislador, conclui-se que é absolutamente legítima a admissão de Regularização Fundiária Urbana em núcleos consolidados após 22 de dezembro de 2016, desde que titulação do ocupante não ocorra por intermédio da Legitimação Fundiária.

6 REFERÊNCIAS

ACI – Associação Comercial e Industrial de Sete Lagoas. O Direito é uma ciência ACI – Associação Comercial e Industrial de Sete Lagoas. O Direito é uma ciência dinâmica que está em constante transformação. **ACI**, 19 de maio de 2017. Disponível em: <https://www.acisetelagoas.com.br/o-direito-e-uma-ciencia-dinamica-que-esta-em-constante-transformacao/>

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: poder constituinte originário, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

BRASIL. **Decreto n. 9.310, de 15 de março de 2018**. Brasília: Congresso Nacional, 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm

BRASIL. **Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937**. Rio de Janeiro: presidência da república, 1937. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-

1946/del058.htm

BRASIL. **Decreto-Lei n. 271, de 28 de fevereiro de 1967**. Brasília: presidência da república, 1967. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0271.htm

BRASIL. **Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Brasília: Congresso Nacional, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm

BRASIL. **Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001**. Brasília: Congresso Nacional, 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm

BRASIL. **Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009**. Brasília: Congresso Nacional, 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/CCiVil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm

BRASIL. **Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017**. Brasília: Congresso Nacional, 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm

BRASIL. TJSP. Apelação n. **1000438-49.2020.8.26.0247**. 10ª Câmara de Direito Público. Rel. Des. Paulo Galizia. Julg. em 31/01/2022. Publicado no DJe em 31/01/2022.

CAMARADELIMEIRA. Audiência Pública | 22.09.22 | Regularização de chácaras. **Youtube**, 22 de set. de 2022. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=3svjE-Y7Vyo>

CARDOSO, Mayara. **A efetivação da Reurb no Município**. 1ª Congresso de direito ambiental e urbanístico, Lages/SC, 29 de jun. de 2022. Notas de palestra.

CORREIA, Arícia Fernandes. Direito da regularização fundiária urbana e autonomia municipal: a conversão da medida provisória nº 759/2016 na lei federal nº 13.465/2017 e as titulações da Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro no primeiro quadrimestre de 2017. **Geo UERJ**, Rio de Janeiro, n. 31, p. 177-218, 2017.

CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Manual de regularização fundiária urbana**. Salvador: Editora Jus Podivm, 2019. 224 p.

DICKSTEIN, André; CAPPELLI, Silvia; LOCATELLI, Paulo; GAIO, Alexandre (orgs.) **REURB: regularização fundiária urbana: aspectos teóricos e práticos**. Rio de Janeiro: Instituto de Educação Roberto Bernardes Barroso, 2021. 164 p. Disponível em: <https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/ReurbRegularizacaoFundiarriaUrbanaaspectosteoricosepraticosABRAMPA.pdf>.

GALIANI, Luiz Antonio. **Manual de direito imobiliário registral**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2002. 104 p.

MOURA, Jocsã Araujo. **Cartilha - Regularização Fundiária Urbana**. Aspectos práticos da Lei 13.465/2017. Boa esperança – ES, 2017. Disponível em: https://www.sinoreg-es.org.br/_Documentos/Upload_Conteudo/arquivos/CARTILHA_REGULARIZACAO_FUNDIARIA_URBANA_2017.pdf

REIS, Marcus Aurélio Neves. **A regularização fundiária como política para efetivação do direito à moradia no Brasil: os reflexos trazidos pela lei nº 13.465/2017 e a experiência da**

implementação de políticas habitacionais no município de Alvorada/RS. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Direito Público. Mestrado em Tutelas à Efetivação de Direitos Disponíveis. Porto Alegre, 2018. Disponível em <<https://fmp.edu.br/wp-content/uploads/2021/03/Dissertacao-Mestrado-Marcus-Reis.pdf>> acesso 23/10/2022.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense Ltda, 2019. 1691 p.

SILVA, Renan Luiz dos Santos da. Regularização fundiária urbana e a Lei 13.465/2017: aspectos gerais e inovações. **Cadernos do Desenvolvimento Fluminense**, [S.L.], n. 13, p. 131-144, 31 ago. 2018. Universidade de Estado do Rio de Janeiro. <http://dx.doi.org/10.12957/cdf.2017.37029>.