



Resenha do artigo intitulado “A regularização fundiária conforme a Lei nº 13.465/2017 e a função social da propriedade”¹

Review of the article entitled “Land Regularization according to Law No. 13,465/2017 and the social function of property.

Marcelo Fagundes Gomide²

 <https://orcid.org/0009-0009-9861-6287>

 <https://lattes.cnpq.br/4490709261066714>

UniProcessus – Centro Universitário Processus, DF, Brasil
E-mail: marcelofagundes2006@hotmail.com

Resumo

Esta é uma resenha do artigo intitulado “A regularização fundiária conforme a Lei nº 13.465/2017 e a função social da propriedade”. A referida obra é de autoria de: Marina de Sousa Lima de Araújo e Julia Yumi Matsumae Miyabara. O presente artigo resenhado foi publicado na “Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU”, ano 7, n. 13, p. 183-201, jul./dez. 2021.

Palavras-chave: Função Social da Propriedade. Regularização fundiária. Função social e Direito de Propriedade. Direito de Moradia. Direito de Propriedade.

Abstract

This is a review of the article entitled “Land Regularization According to Law No. 13,465/2017”. This article was authored by: Marina de Sousa Lima de Araújo and Julia Yumi Matsumae Miyabara. The article reviewed here was published in the journal “Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU”, year 7, n. 13, p. 183-201, jul./dec. 2021.

Keywords: Land regularization. Housing Law. Property right. Social Function of Property. Balance between social function and property rights.

Resenha

Esta é uma resenha do artigo intitulado “A regularização fundiária conforme a Lei nº 13.465/2017 e a função social da propriedade”. Este artigo é de autoria de: Marina de Sousa Lima de Araújo e Julia Yumi Matsumae Miyabara. O artigo aqui resenhado foi publicado no periódico “Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU”, ano 7, n. 13, p. 183-201, jul./dez. 2021.

¹ Resenha de aproveitamento da disciplina TC (Trabalho de Curso), do curso *Bacharelado em Direito*, do Centro Universitário Processus – UniProcessus, sob a orientação dos professores Jonas Rodrigo Gonçalves e Danilo da Costa. A revisão linguística foi realizada por Érida Cassiano Nascimento.

² Graduando em Direito pelo Centro Universitário Processus – UniProcessus.

Sobre as autoras do presente artigo, faz-se necessário uma breve menção do currículo de cada uma delas. Boa parte da composição da formação ou a experiência de um autor contribuem para a reflexão temática dos temas aos quais se propõe a escrever. Passamos a conhecer então, brevemente cada uma das autoras.

A primeira autora deste artigo é Marina de Sousa Lima Araújo. Graduada em Direito pela UNIFIEO – Universidade de Osasco. Pós-graduada em Direito Urbanístico e Ambiental pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, e atua há mais de dez anos em assuntos da área de regularização fundiária, trabalhando em órgãos públicos, como a Prefeitura de Taboão da Serra e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbanismo do Estado de São Paulo (CDHU).

A segunda autora é graduada em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Em 2021, ela desenvolveu um projeto de Iniciação Científica aprovado pelo PIBIC, sem fomento, sobre o tema “Direito à moradia: os conflitos fundiários urbanos na região da Luz”, sob orientação do Professor Doutor Nelson Saule Júnior.

Este artigo é dividido nos capítulos: resumo, palavras-chave, *abstract*, *keywords*, introdução, evolução do marco legal de regularização fundiária no Brasil, o direito de propriedade e a função social da propriedade, os avanços e as lacunas da Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017), possibilidade de regularização de áreas somente com a imissão provisória na posse pela legitimação fundiária, regularização fundiária de áreas em desapropriação ainda sem o pagamento integral por precatórios, conclusão, referências.

O artigo analisa casos de regularização fundiária no Brasil, buscando soluções jurídicas para conflitos que resultam no impedimento de implementação do direito à moradia e da função social da propriedade. O trabalho discutiu os avanços e as lacunas da Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017), que é a principal ferramenta de regularização fundiária no país.

O tema deste artigo é “A regularização fundiária conforme a Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017) e a função social da propriedade”. Foi discutido o seguinte problema: “A lei não é abrangente e deixa alguns aspectos para serem regulamentados posteriormente”. Por esta razão, utiliza-se a Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017) em conjunto com outras e com a articulação de atores locais de diferentes esferas de poder. No entanto, esse processo pode ser prejudicado pelas prioridades do poder local. O artigo partiu da seguinte hipótese: “a Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017), apesar de trazer avanços para a regularização fundiária no Brasil, ainda apresenta lacunas e desafios que podem comprometer a efetivação do direito à moradia”.

O objetivo geral deste artigo foi encontrar soluções para evitar que os procedimentos de regularização fundiária sejam judicializados. Isso porque esta judicialização pode atrasar ou até mesmo impedir a regularização de áreas. Os objetivos específicos foram definir as responsabilidades das diferentes esferas de poder local, especialmente os cartórios de registro de imóveis, na tramitação de ativos irregulares nos municípios. A interferência desses agentes pode retardar ou acelerar o processo de regularização fundiária, o que pode gerar passivos de contencioso fundiário, aumentar o déficit habitacional e piorar a exclusão social e a situação de pobreza.

Na sua temática, a referida pesquisa valeu-se da seguinte justificativa: “O país vem sendo ocupado densamente sem planejamento urbano desde a colonização, sem respeito a territórios, à cultura dos povos ou às suas origens, e sem qualquer preocupação com a sustentabilidade e o equilíbrio do meio ambiente, deixando uma herança de devastação e degradação para gerações futuras.

A metodologia usada para a elaboração da pesquisa utilizada no artigo aqui analisado foi: a seleção dos casos no Estado de São Paulo, que representaram diferentes contextos e desafios da regularização fundiária; a coleta de dados sobre os casos selecionados, por meio de entrevistas com as pessoas envolvidas; bem como análise e observação dos dados coletados para identificar os avanços e lacunas da Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017).

No primeiro capítulo, com eficácia, as autoras abordaram a evolução da legislação de regularização fundiária, que foi árdua e lenta, refletindo o precário comprometimento do Estado com a população de baixa renda, os programas habitacionais que se mostram segregacionistas e excludentes, conforme pensam os estudiosos e historiadores de planejamento urbano.

Em consequência da Carta Constitucional Americana (1787) e da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão (1789) o direito de propriedade foi alcançado como um direito fundamental, mas sua origem se baseia no Iluminismo. O primeiro texto legislativo federal a ser editado sobre parcelamento do solo ocorreu em 1937. A fim de garantir a segurança jurídica dos negócios imobiliários, o registro de imóveis foi criado no século XIX. O sistema das sesmarias foi um sistema de exploração e pilhagem da terra, onde a busca em cartórios de imóveis foi importante para regularização fundiária em áreas rurais.

Em seguimento à evolução das legislações fundiárias, de forma consistente, as autoras abordam quanto à alienação das integrações imobiliárias em edificação, em que a Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964) obrigou o registro prévio. Já a Lei nº 6.015/1973 (BRASIL, 1973) mesmo simplificando a celebração de negócios jurídicos imobiliários, facilitou a burocratização do sistema. Bem como, a Lei nº 6.766/1979 (BRASIL, 1979) que mesmo não trazendo formas para solucionar o problema de ocupações informais, foi significativa quanto ao parcelamento do solo.

No segundo capítulo do manuscrito, as autoras abordaram objetivamente quanto ao direito de propriedade que, somente em 2000, o direito à moradia foi acolhido como direito fundamental e estabelecendo os princípios e objetivos para a política urbana. O Estatuto da Cidade foi criado em 2001, mas em termos práticos não trouxe nenhum avanço. Como a solução para a irregularidade de imóveis não se resume apenas em titularização, a Lei nº 11.977/2009 (BRASIL, 2009) inseriu uma política pública que consiste na regularização fundiária, porém revogando esta, a Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017) esta possui um grande avanço em alguns aspectos, mas ainda se mostra insuficiente.

Sendo um país desigual, o Brasil possui um ordenamento que reflete essa desigualdade, e a lenta evolução legislativa contribui para a extensa quantidade de imóveis em situação de irregularidades.

O direito de propriedade apesar de ser um direito fundamental, ele não é absoluto. O conceito desse direito passou por evoluções no decorrer do tempo, seguindo as alterações sociais e políticas, baseando-se em pensamentos liberais, com as Constituições de 1946 e a de 1967 (BRASIL, 1946; BRASIL, 1967).

No terceiro capítulo desta obra, as autoras bem fundamentaram que a Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017), trouxe inovações em matéria de desapropriação de imóveis. Ela centraliza a regularização fundiária nos municípios, prevendo a conciliação como método de resolução, embora este método ainda não funcione muito bem na prática, em razão da falta de orçamento público. No entanto, é uma ferramenta de economicidade para o Poder Judiciário em matéria de desapropriação, pois proporcionou a renúncia da propriedade no caso de concordância do expropriado, condicionada ao pagamento de 100% do depósito prévio.

A legitimação fundiária é um instrumento de aquisição originária de direito real, sendo este um direito discutível e por esta razão, essa legitimação ainda é um obstáculo para garantia do direito à população de baixa renda.

No quarto capítulo, assertivamente as autoras usaram como exemplo o município de Cruzália, onde um empreendimento foi implantado em área pública de interesse social, que foi cedida à Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano do Estado (CDHU). Esse empreendimento foi aprovado pelo município e possui Certidão de Regularização Fundiária. O terreno onde está localizado o Conjunto Habitacional pertence à CDHU, por cessão de posse.

A Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017) permite a regularização fundiária em imóveis públicos, mesmo sem que o proprietário tenha adquirido a propriedade total do imóvel. O CRI de Maracá foi questionado quanto à procedência e o cabimento da regularização fundiária do Conjunto Habitacional de Cruzália. Os mutuários já possuem contrato padrão com a CDHU e aguardam a regularização do imóvel para obter a escritura definitiva. O ex-proprietário foi notificado por edital e houve tentativa de conciliação e mediação, mas não houve manifestação. Ele apenas reivindicou o pagamento da indenização no processo judicial de desapropriação.

A Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017) determina a notificação de interessados e confrontantes para dar publicidade ao ato de regularização fundiária. Os herdeiros do proprietário do imóvel foram notificados pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e por edital, mas não manifestaram discordância sobre o procedimento de regularização fundiária. Além da notificação, foram feitas tentativas de conciliação com os herdeiros do proprietário, mas não houve acordo. Foi realizado o procedimento de Consulta Prévia ao Cartório de Imóveis de Maracá para verificar a viabilidade da regularização fundiária.

No quinto capítulo, de maneira relevante, as autoras abordam em outro aspecto: o município de Indiana, no estado de São Paulo, criado em 1948. A região onde se localiza o município de Indiana era desconhecida e desabitada até 1906, quando o Dr. Francisco Tibiriçá alcançou a concessão para abrir uma estrada de rodagem entre São Paulo e Mato Grosso. Foi aberto o Porto Tibiriçá para o recebimento e divisão do que seria utilizado na construção da estrada.

O povo nascido nesse município foi fundamental para a companhia Viação São Paulo – Mato Grosso, e o nome da cidade tem sua origem em diversos grupos indígenas que historicamente povoaram a região. Localizada no noroeste do interior do estado de São Paulo, a cidade possui o Conjunto Habitacional Jardim Primavera I, composto por duas matrículas no Cartório de Registro de Imóveis de Martinópolis/SP. O empreendimento ainda se encontra em situação irregular, pois a imissão provisória na posse não permite o registro legal do empreendimento. Há dois autos de imissão na posse referentes à área do empreendimento Indiana.

A área de 13.410,00 m², registrada na matrícula nº 9.080, foi desapropriada por processo judicial. A maior parte do Conjunto Habitacional Jardim Primavera I é composta por uma área de 13.410,00 m², registrada na Transcrição nº 82.045 do 8º CRI da capital. O município de Indiana ingressou com ação de desapropriação da área de 13.410,00 m², por interesse social. O pedido de desapropriação foi julgado procedente em 1992.

A prefeitura municipal de Indiana solicitou à Procuradoria do Município que demonstrasse a possibilidade de registrar o Conjunto Habitacional Jardim Primavera I com base na Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017). A prefeitura entende que não há risco de não efetuar o pagamento da indenização à União Federal. O Juízo Federal

concedeu a Carta de Sentença para que a prefeitura possa realizar a doação da parte faltante à CDHU.

Percebe-se assim, que a Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017) trouxe grandes avanços na regularização fundiária, apesar de o Brasil possuir um déficit habitacional.

Referências

ARAUJO, Marina de Sousa Lima; MIYABARA, Julia Yumi Matsumae. A regularização fundiária de conjuntos habitacionais conforme a Lei nº 13.465/2017 e a função social da propriedade. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU**, Belo Horizonte, ano 7, n. 13, p. 183-201, 09 set. 2023.

ALVES, Castro. **O navio negroiro**: tragédia no mar. Global, 2008.

BRASIL. **Constituição (1946)**. Constituição dos Estados Unidos do Brasil. Brasília: Planalto do Governo. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm. Acesso em: 09 set. 2023.

BRASIL. **Constituição (1967)**. Constituição da República Federativa do Brasil de 1967. Brasília: Planalto do Governo. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao67.htm. Acesso em: 15 set. 2023.

BRASIL. **Decreto-lei nº 3.365**, de 21 de junho de 1941. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Brasília: Planalto do Governo. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm. Acesso em: 03 out. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 3 abr. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Institui o Estatuto da Cidade. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/Leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 3 abr. 2023

BRASIL. **Lei nº 11.977**, de 7 de julho de 2009. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 03 out. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.766**, de 19 de dezembro de 1979. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 03 out. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 03 out. 2023.

BRASIL. **Lei nº 4.571**, de 11 de dezembro de 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/l4571.htm. Acesso em 03 out. 2023.

COSTA PORTO, José da. **O Sistema Sesmarial no Brasil**. Brasília: Universidade de Brasília, s.d.

PARIS. **Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789**. Assembleia Nacional Constituinte Francesa. Imprimerie Royale. Disponível em: <https://www.ufsm.br/app/uploads/sites/414/2018/10/1789.pdf>. Acesso em: 15 set. 2023.

DINAMARCO, Cândido Rangel. **Instituições de Direito Processual Civil**. 9. ed. Vol. 1. São Paulo: Editora Malheiros, 2017.

FERNANDES, Edésio (org.). **Direito Urbanístico e política urbana na América Latina**: lições para o Brasil I. Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico, 2021, p. 11.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil (2016-2019)**. Belo Horizonte: FJP, 2021.

GONÇALVES, Jonas Rodrigo. Como elaborar uma resenha de um artigo acadêmico ou científico. **Revista JRG de Estudos Acadêmicos**. Vol. 3, n. 7, p. 95–107, 2020. DOI: 10.5281/zenodo.3969652. Disponível em: <<http://revistajrg.com/index.php/jrg/article/view/41>>. Acesso em: 3 ago. 2021.

GONÇALVES, Jonas Rodrigo. Como escrever um artigo de revisão de literatura. **Revista JRG de Estudos Acadêmicos**. Vol. 2, n. 5, p. 29–55, 2019. DOI: 10.5281/zenodo.4319105. Disponível em: <<http://revistajrg.com/index.php/jrg/article/view/122>>. Acesso em: 13 ago. 2021.

GONÇALVES, Jonas Rodrigo. Como fazer um projeto de pesquisa de um artigo de revisão de literatura. **Revista JRG de Estudos Acadêmicos**. Vol. 2, n. 5, p. 01–28, 2019. DOI: 10.5281/zenodo.4319102. Disponível em: <<http://revistajrg.com/index.php/jrg/article/view/121>>. Acesso em: 13 ago. 2021.

GONÇALVES, Jonas Rodrigo. Escolha do tema de trabalho de curso na graduação em Direito. **Revista Coleta Científica**. Vol. 5, n. 9, p. 88–118, 2021. DOI: 10.5281/zenodo.5150811. Disponível em: <<http://portalcoleta.com.br/index.php/rcc/article/view/58>>. Acesso em: 13 ago. 2021.

KRISTOL, Irving. **A ordem constitucional americana 1787–1987**. (1987). Disponível em: <https://www.estantevirtual.com.br/livros/irving-kristol-e-outros/a-ordem-constitucional-americana-1787-1987/665282915>. Acesso em: 01 ago. 2023