



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS  
DEPARTAMENTO DE DIREITO  
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

Lucas de Souza Corrêa

**Regularização registral de imóveis: aspectos destacados do Programa Lar Legal do TJSC**

Florianópolis

2023

Lucas de Souza Corrêa

**Regularização registral de imóveis: aspectos destacados do Programa Lar Legal do TJSC**

Trabalho de Conclusão de Curso submetido ao curso de Graduação em Direito do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal de Santa Catarina como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Daniel Deggau Bastos, Dr.

Coorientador: Prof. José Isaac Pilati, Dr.

Florianópolis

2023

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,  
através do Programa de Geração Automática da Biblioteca Universitária da UFSC.

Corrêa, Lucas de Souza

Regularização registral de imóveis : aspectos destacados do Programa Lar Legal do TJSC / Lucas de Souza Corrêa ; orientador, Daniel Deggau Bastos, coorientador, José Isaac Pilati, 2023.

75 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Ciências Jurídicas, Graduação em Direito, Florianópolis, 2023.

Inclui referências.

1. Direito. 2. direito das coisas. 3. direito registral. 4. regularização de imóveis. 5. Programa Lar Legal. I. Bastos, Daniel Deggau. II. Pilati, José Isaac. III. Universidade Federal de Santa Catarina. Graduação em Direito. IV. Título.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS  
COLEGIADO DO CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

TERMO DE APROVAÇÃO

O presente Trabalho de Conclusão de Curso, intitulado “Regularização registral de imóveis: aspectos destacados do Programa Lar Legal do TJSC”, elaborado pelo acadêmico “**Lucas de Souza Corrêa**”, defendido em **01/12/2023** e aprovado pela Banca Examinadora composta pelos membros abaixo assinados, obteve aprovação com nota **10 (dez)**, cumprindo o requisito legal previsto no art. 10 da Resolução nº 09/2004/CES/CNE, regulamentado pela Universidade Federal de Santa Catarina, através da Resolução nº 01/CCGD/CCJ/2014.

Florianópolis, 01 de dezembro de 2023

---

**Daniel Deggau Bastos**  
Professor Orientador

---

**José Isaac Pilati**  
Professor Coorientador

---

**Mathias Foletto Silva**  
Membro de Banca

---

**Guilherme Crepaldi Formanski**  
Membro de Banca

## AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por todas as bênçãos e oportunidades que me foram concedidas.

Agradeço aos meus pais, Charles e Olinda, por todo o apoio e carinho fornecidos ao longo da minha vida. Os seus esforços possibilitaram a realização da minha graduação, deste trabalho e de todas as demais etapas que passei durante os meus estudos.

Ao meu irmão, Vitor, agradeço pela parceria, descontração e discussões.

Ao Professor Daniel, meu orientador, agradeço pela atenção, paciência e pelas valiosas aulas de Direito das Coisas, que me proporcionaram muitos ensinamentos.

Ao Professor Pilati, coorientador deste trabalho, agradeço por todo o apoio, ensinamentos e incentivos, que me acompanharam desde a minha primeira fase, em 2019, quando conheci o Grupo de Pesquisas em Latim e Fontes de Direito Romano: *Ius Dicere*. Através do seu apoio, tive a oportunidade de ser seu orientando de iniciação científica e monitor da disciplina Direito Romano, fatores que contribuíram enormemente para a realização deste trabalho.

Aos professores Mathias e Guilherme, membros da banca, agradeço pela disponibilidade e pelas preciosíssimas sugestões que me enviaram.

Agradeço a todos os amigos pelo apoio, especialmente à Adrielly, à Eduarda e ao Gabriel, pelas contribuições que fizeram ao trabalho.

## RESUMO

Com o objetivo de contribuir com a discussão da regularização registral, já que o assunto tem elevada aplicação prática, devido à grande irregularidade imobiliária no Brasil, a pesquisa apresenta as especificidades dos instrumentos de regularização de imóveis, dando destaque para um dos principais instrumentos de regularização de imóveis em Santa Catarina: o Programa Lar Legal do TJSC. Para atingir os objetivos da pesquisa, utilizou-se preponderantemente o método dedutivo, por meio de revisão bibliográfica e jurisprudencial. Para isso, abordou-se a irregularidade registral e os institutos fundamentais de direito das coisas. Em seguida, apresentou-se os instrumentos de regularização registral. Por fim, apresentou-se o Programa Lar Legal do TJSC como instrumento de regularização registral, destacando-se seus principais aspectos. Através da pesquisa, verificou-se que o Lar Legal é extremamente eficaz na regularização registral, havendo unanimidade no reconhecimento da sua constitucionalidade pelo TJSC e pouquíssimos recursos de terceiros questionando a sua regularização.

**Palavras-chave:** direito das coisas; direito registral; regularização de imóveis; Programa Lar Legal.

## ABSTRACT

In order to contribute to the discussion on registry regularization, given its high practical applicability due to significant real estate irregularities in Brazil, this research delineates the specificities of real estate regularization instruments, with emphasis on one of the primary instruments for real estate regularization in Santa Catarina: the Programa Lar Legal of the Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC). To achieve the research objectives, a predominantly deductive method was employed, relying on bibliographical and jurisprudential review. The study addresses registry irregularities and fundamental institutes of property law, followed by an examination of registry regularization instruments. Finally, the TJSC's Programa Lar Legal is presented as a registry regularization instrument, highlighting its key aspects. The research findings indicate that Lar Legal is highly effective in registry regularization, with unanimous recognition of its constitutionality by the TJSC and very few third-party appeals challenging its regularization.

**Keywords:** property law; registry law; real estate regularization; Programa Lar Legal.

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CC/16	Código Civil Brasileiro - 1916
CC	Código Civil Brasileiro - 2002
CF/88	Constituição Federal da República Federativa do Brasil - 1988
CPC	Código de Processo Civil
CRF	Certidão de Regularização Fundiária
CTN	Código Tributário Nacional
DF	Distrito Federal
FECAM	Federação Catarinense de Municípios
LPSU	Lei de Parcelamento do Solo Urbano
LRP	Lei de Registros Públicos
REURB	Regularização fundiária urbana
REURB-S	REURB de Interesse Social
REURB-E	REURB de Interesse Específico
RI	Registro de imóveis
SC	Estado de Santa Catarina

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>9</b>
<b>2 REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS: NOÇÕES INTRODUTÓRIAS.....</b>	<b>11</b>
2.1 A IRREGULARIDADE REGISTRAL.....	11
2.2 O REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO.....	13
2.3 DIREITOS REAIS.....	15
2.4 PROPRIEDADE.....	16
<b>2.4.1 Características da propriedade.....</b>	<b>17</b>
<b>2.4.2 Modos de aquisição da propriedade.....</b>	<b>18</b>
2.5 POSSE.....	20
<b>2.5.1 Classificações da posse.....</b>	<b>20</b>
2.6 MATRÍCULA.....	23
<b>3 INSTRUMENTOS PARA A REGULARIZAÇÃO REGISTRAL DE IMÓVEIS URBANOS NO BRASIL.....</b>	<b>24</b>
3.1 REGISTRO.....	24
<b>3.1.1 Correção de inexatidões no Registro Imobiliário.....</b>	<b>27</b>
3.2 PARCELAMENTO DO SOLO URBANO.....	28
3.3 USUCAPIÃO.....	30
<b>3.3.1 Requisitos da usucapião.....</b>	<b>33</b>
<b>3.3.2 Espécies de usucapião.....</b>	<b>34</b>
3.3.2.1 <i>Usucapião extraordinária.....</i>	34
3.3.3.2 <i>Usucapião ordinária.....</i>	35
3.3.3.3 <i>Usucapião especial urbana.....</i>	36
3.3.3.4 <i>Usucapião especial pró-família.....</i>	38
3.3.3.5 <i>Usucapião indígena.....</i>	38
3.4 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA.....	39
<b>3.4.1 Regularização fundiária de acordo com a Lei 11.977/2009.....</b>	<b>39</b>
<b>3.4.2 Regularização fundiária de acordo com a Lei 13.465/2017.....</b>	<b>41</b>
3.4.2.1 <i>Estrutura da Regularização Fundiária Urbana.....</i>	43
<b>4 O PROGRAMA LAR LEGAL COMO INSTRUMENTO DA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS.....</b>	<b>46</b>
4.1 HISTÓRIA DO LAR LEGAL.....	46
4.2 REQUISITOS JURÍDICOS EXIGIDOS PARA A TITULARIZAÇÃO ATRAVÉS DO PROGRAMA LAR LEGAL.....	48
4.3 PROCEDIMENTO DE TITULARIZAÇÃO ATRAVÉS DO LAR LEGAL.....	51
4.4 DADOS SOBRE A UTILIZAÇÃO DO LAR LEGAL.....	55
4.5 PESQUISA DOS JULGADOS DO TJSC SOBRE LAR LEGAL.....	55
<b>5 CONCLUSÃO.....</b>	<b>60</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A irregularidade imobiliária é um grave problema presente em todo o país, que gera inúmeras consequências negativas à população: como a maior limitação ao crédito, por conta da impossibilidade de hipotecar ou de financiar imóveis irregulares, maior insegurança jurídica, bem como redução da qualidade de vida, pois inúmeros imóveis irregulares possuem menor quantidade de equipamentos de infraestrutura. Além disso, podem ocorrer até problemas que impactam a integridade física dos seus moradores, como os provenientes de imóveis localizados em áreas de risco, devido à exposição aos desastres.

Para resolver tais problemas, relacionados à irregularidade de imóveis, existe a regularização de imóveis e seus instrumentos.

Percebendo a possibilidade de solucionar boa parte dos problemas relacionados com a irregularidade de imóveis, o TJSC instituiu o Projeto Lar Legal, que depois se tornou o Programa Lar Legal, como instrumento de regularização registral de imóveis.

Buscando compreender a regularização registral de imóveis e contribuir com o tema da regularização de imóveis através do Lar Legal, a pesquisa foi iniciada, já que verificou-se quantidade relativamente baixa de trabalhos sobre o Programa Lar Legal que abordassem os aspectos jurídicos do Programa.

Nesse sentido, a pesquisa tem como problema: verificar como as ações de Lar Legal estão sendo analisadas pelo TJSC. A hipótese é de que o TJSC está julgando as ações de Lar Legal de forma consistente.

A regularização registral de imóveis foi escolhida como tema por estar alinhada aos efeitos do Programa Lar Legal. O tema foi delimitado aos imóveis urbanos, por estar alinhado aos objetivos originais do Programa Lar Legal.

O objetivo geral da pesquisa é apresentar um panorama geral sobre a regularização registral de imóveis urbanos no Brasil, com foco no Programa o Lar Legal de Santa Catarina, fornecendo destaque para os seus aspectos jurídicos.

Para atingir os objetivos da pesquisa, inicialmente, é abordada a regularização de imóveis, apresentando a irregularidade existente e os institutos de direito das coisas e de direito registral que são necessários para a compreensão do assunto.

Em seguida, são apresentados os principais instrumentos de regularização registral de imóveis presentes no direito brasileiro, dando destaque para o registro, o parcelamento do solo, a usucapião e a regularização fundiária.

Por fim, ocorreu a exposição da história do Programa Lar Legal, seus requisitos, seu procedimento, dados da sua aplicabilidade como instrumento da regularização registral e um levantamento de dados referente aos julgados relacionados com o Lar Legal.

Para a realização da pesquisa, utilizou-se o método de abordagem dedutivo, através de levantamento bibliográfico e jurisprudencial.

## 2 REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS: NOÇÕES INTRODUTÓRIAS

Para auxiliar na compreensão dos institutos que serão tratados nos próximos capítulos, neste capítulo serão apresentados o problema de irregularidade registral, bem como noções gerais sobre o Direito das Coisas e o Direito Registral.

Assim sendo, os institutos não serão expostos de forma exaustiva. Ao contrário, apenas serão apresentados os principais conceitos e dificuldades, que serão necessários para a compreensão dos capítulos seguintes desta monografia.

Em relação às irregularidades que podem impactar um imóvel, elas podem ser principalmente divididas em três espécies: irregularidades registrais, irregularidades urbanísticas e irregularidades ambientais.

Ocorrem irregularidades registrais, também conhecidas como irregularidades jurídicas, quando o registro está equivocado, ou desatualizado, caracterizando-se também quando há ausência de matrícula.

As irregularidades urbanísticas ocorrem quando o imóvel não cumpre as normas urbanísticas específicas para sua localidade. Um exemplo de irregularidade urbanística é a construção do prédio com recuo inferior ao determinado pelo Município para a via urbana.

Por fim, há irregularidades ambientais quando o imóvel descumpra normas ambientais. Como exemplo, é possível citar o desrespeito à distância mínima entre a edificação e o curso d'água.

As espécies de irregularidades podem ser autônomas, ou seja, pode haver regularidade registral, mas irregularidade urbanística. Contudo, muitas vezes, um mesmo imóvel pode estar irregular em mais de uma categoria.

### 2.1 A IRREGULARIDADE REGISTRAL

Não é novidade no Brasil a irregularidade registral. O sistema registral brasileiro é relativamente recente, tendo ganhado maior força e efetividade a partir do século XX.

Dentre as diversas causas da irregularidade, é possível citar os custos para realizar a aquisição de imóveis regulares, assim como para regularizá-los.

A falta de regularização gera uma série de problemas, como a restrição ao crédito, devido à impossibilidade de hipotecar o próprio imóvel ou de financiar imóveis irregulares, a insegurança jurídica, bem como menor qualidade de vida, já que muitas vezes os imóveis

irregulares não possuem todos os equipamentos de infraestrutura necessários para a sua habitação.

De acordo com Bodnar (2015, p. 153), a informalidade pela falta do registro imobiliário das propriedades é o que ocorre na maior parte das cidades brasileiras, circunstância que gera vulnerabilidades ambientais, espaciais, civil e sociais, prejudicando o alcance dos direitos fundamentais e a prática da cidadania.

Em relação ao registro imobiliário, é possível dizer que ele amplia o vínculo entre a pessoa e o local (BODNAR, 2015, p. 129), fazendo com que as pessoas tendem a investir mais, realizar reformas no imóvel, a partir do momento que possuem um título de propriedade.

Sendo assim, a regularização registral e o reconhecimento da propriedade geram efeitos positivos em várias dimensões da sociedade, como a econômica, social e espacial, mas, evidentemente, não é capaz de solucionar todos os problemas (BODNAR, 2015, p. 156).

Contudo, para assegurar o pleno desenvolvimento humano, além do registro, também deve-se ter atuação conjunta de ações urbanísticas e políticas públicas (BODNAR, 2015, p. 156)<sup>1</sup>.

O ideal é prevenir as ocupações irregulares e a informalidade registral imobiliária (BODNAR, 2015, p. 153), o que pode ser feito através de políticas públicas, como o financiamento imobiliário.

Em relação às mudanças legislativas que estão acontecendo, verifica-se que o legislador vem ampliando o aproveitamento do solo, buscando distribuir melhor a propriedade imóvel, como forma de garantir o acesso à moradia dos menos favorecidos (MELLO, 2016, p. 116). Ou seja, fornecendo à propriedade imobiliária um sentido social compatível com a realidade atual (MELLO, 2016, p. 116).

Inicialmente, ao apresentar os institutos basilares, cumpre apresentar como a expressão “imóvel urbano” é compreendida no Direito nacional. No Direito Brasileiro, a diferenciação entre imóvel rural ou urbano não é tão simples. Em geral, defende-se que deve ocorrer com base na destinação do local. Ou seja, quando o município destina um local para ser área urbana, imóveis que fazem parte de tal local serão considerados urbanos, enquanto os imóveis que não fazem parte de tal zona serão considerados rurais (ALMADA, 2023, p. 627). Esse é o entendimento predominante, também previsto no CTN, nos arts. 29 e 32, §1º e §2º.

---

<sup>1</sup> Conforme veremos ao longo da monografia, há instrumentos de regularização fundiária que buscam fornecer respostas para um maior número de problemas, como a REURB-S e a REURB-E.

Em sentido diverso, na Lei n.º 8.629/1993, em seu art. 4.º, I, utiliza-se o critério da finalidade para diferenciar imóveis urbanos e rurais: “Imóvel Rural - o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agro-industrial;”. Ou seja, de acordo com este segundo critério, se o imóvel possui o objetivo de exploração natural ou agro-industrial, independentemente de onde esteja localizado, seria tido como rural. Também utilizando o critério finalístico, a Lei da Reurb, em seu art. 11, I, dispõe que pode haver núcleo urbano, mesmo em imóveis qualificados como rurais.

De acordo com Pilati (2016-b, p. 49, nt. 93), os critérios não são excludentes, devendo-se adotar o critério mais adequado ao caso concreto.

Há várias consequências práticas em um imóvel ser rural ou urbano, como a tributação, a possibilidade de regime jurídico diferente em hipóteses de usucapião ou regularização fundiária.

## 2.2 O REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO

É possível dizer que o Registro de Imóveis possui duas finalidades: a objetiva e a substantiva (BOTTEGA, 2022, p. RB-8.2). Enquanto a finalidade objetiva está relacionada com o objeto do serviço, isto é, o serviço de registro de atos relacionados com direitos sobre bens imóveis que possuem efeitos reais; a finalidade substantiva relaciona-se com o fim da atividade, que é garantir o direito de propriedade e promover a segurança jurídica (BOTTEGA, 2022, p. RB-8.2).

O sistema de registro imobiliário possui o objetivo de facilitar o tráfego jurídico, gerando maior confiança aos sujeitos que participam de tais negociações e fornecendo fundamento para as operações de financiamento (RIBEIRO, 2020, p. RR-5.1).

Os sistemas de registro de imóveis dos países de tradição romano-germânica são classificados em dois tipos: registros de documentos e registros de direitos.

O sistema de registro de documentos é também referenciado como sistema de registro pessoal ou sistema francês. Neste sistema, o contrato possui efeito translativo, já sendo suficiente para transferir a propriedade do imóvel.

Por outro lado, no sistema de registro de direitos, também conhecido como sistema alemão, ocorre a distinção entre título e modo para a aquisição da propriedade.

O direito alemão influenciou os Códigos Civis Brasileiros de 1916 e de 2002 a adotarem o sistema de registros de direitos, mas devido às diferenças entre os países, como a

dimensão territorial, a maior novidade do registro no Brasil, que somente foi instituído através da Lei n.º 1.237/1864, pelo registro geral, não se adotou os princípios da fé-pública<sup>2</sup> e da presunção absoluta de veracidade do registro como na Alemanha (TAVARES; HIRATA, 2021, p. 15).

A partir do CC/16, a transcrição (atualmente registro) da propriedade no Registro Geral passou a gerar prova do domínio (MELLO, 2016, pp. 114-115). Até então, a transcrição não gerava prova de domínio, pois este ficava “a salvo de quem o for”, conforme a Lei n.º 1.237/1864 (MELLO, 2016, pp. 114-115). Ou seja, o proprietário deveria provar a propriedade do imóvel através da usucapião ou da ação reivindicatória.

O modelo registral brasileiro tem inspiração no sistema alemão, mas não se confunde com este (ARAÚJO, 2021, p. 73), pois o sistema brasileiro sempre foi causal, nunca havendo proteção absoluta (ARAÚJO, 2021, p. 80). Além disso, sempre houve a possibilidade de invalidar o registro (ARAÚJO, 2021, p. 80).

Sendo assim, o sistema de registros brasileiros é consideravelmente diferente do sistema alemão, o que faz com que não possamos dizer que o Brasil segue o sistema registral alemão. Ou seja, optamos por privilegiar o direito subjetivo real do titular do imóvel no nosso sistema registral brasileiro, fornecendo menor segurança jurídica do que o direito alemão, devido às nossas especificidades. Contudo, caso se tivesse adotado totalmente os princípios da fé pública da presunção absoluta da veracidade do registro, poderia-se gerar grandes injustiças, devido à novidade do registro e por conta dos problemas relacionados à grilagem de terras, que não foram incomuns no Brasil.

Desse modo, no sistema Brasileiro, o registro, de forma geral, somente gera presunção relativa da propriedade (TAVARES; HIRATA, 2021, p. 15). Contudo, uma qualificação registral e notarial detalhada, rigorosa, pode auxiliar que as situações jurídicas publicizadas reflitam a realidade, gerando um nível suficiente de segurança jurídica (TAVARES; HIRATA, 2021, p. 15).

Todavia, as qualificações, mesmo feitas com rigor, não tornam impossíveis a ocorrência de vícios na transferência da propriedade (TAVARES; HIRATA, 2021, p. 16).

---

<sup>2</sup> No Brasil, a fé pública registral é exceção, sendo aplicada somente no Registro Torrens, que é restrito aos imóveis rurais, que passaram por este procedimento de registro mais rigoroso. Contudo, em sentido contrário, de acordo com Araújo (2021, p. 81), a partir da Lei n.º 13.097/2015, por conta do seu art. 54, é possível dizer que ocorreu uma mudança no sistema brasileiro, introduzindo o princípio da proteção efetiva da fé pública no ordenamento brasileiro. Assim sendo, de acordo com o referido autor, o terceiro não será protegido somente quando houver comprovação da sua má-fé, ou quando tal proteção for afastada por lei, como é o caso dos arts. 129 e 130 da Lei n.º 11.101/2005 (ARAÚJO, 2021, p. 81).

Em relação ao Oficial do Registro de Imóveis, ele preside e coordena os procedimentos que geram o nascimento do direito de propriedade, mas tudo isso é definido e delimitado pela legislação (BODNAR, 2015, pp. 127-128). Além disso, o oficial deve ser provocado pelos particulares ou pela Administração (BODNAR, 2015, pp. 127-128).

### 2.3 DIREITOS REAIS

O direito real representa um poder imediato que uma pessoa exerce sobre uma coisa, com eficácia *erga omnes*, contra todos, logo tratam da relação entre pessoa e coisa. Nos direitos reais, prevalece a obrigação passiva universal, havendo um dever geral de abstenção, em que todos devem respeitar tal direito real.

Por outro lado, há direito obrigacional sempre que existir uma relação jurídica entre um credor e um devedor que se vincularem a uma prestação, a qual pode ser uma prestação de dar, de fazer ou de não fazer. No direito obrigacional a relação jurídica é interpessoal, isto é, se dá entre pessoas (credor e devedor, sujeito ativo e sujeito passivo). Além disso, a obrigação passiva se vincula especificamente ao devedor e a sua eficácia é *inter partes*, ou seja, de forma geral, o convencionado entre as partes só produz efeitos entre elas (credor e devedor). Ademais, os direitos obrigacionais são ilimitados, pois estão no âmbito da autonomia da vontade das partes, podendo, assim, serem criadas outras obrigações além daquelas previstas em lei.

Os direitos reais se caracterizam pelas seguintes características: absolutismo, sequela, taxatividade, preferência e tipicidade. Através do absolutismo, entende-se que os direitos reais são oponíveis a todos, de modo que qualquer pessoa deve respeitar as suas relações com as coisas. Por meio da característica da sequela, entende-se que o titular do direito real tem a capacidade de perseguir a coisa em poder de terceiros, onde quer que se encontre. Por meio da taxatividade, entende-se que os direitos reais são apenas os previstos em lei, fazendo parte de um rol limitado e taxativo. Através da característica da preferência, tem-se que os direitos reais preferem os direitos pessoais. Assim, se houver uma disputa em que se tenha um direito real contra um direito pessoal, ou um direito real contra outro direito real mais recente, o direito real constituído há mais tempo terá prioridade, prevalecendo sobre os demais.

Derivado do princípio da taxatividade, o princípio da tipicidade determina que só existe um direito real se ele estiver previsto em um tipo legal<sup>3</sup>. Os direitos reais estão previstos no art. 1.225 do CC e em leis especiais. São direitos reais previstos no art. 1.225: a propriedade, a hipoteca, o usufruto, o uso, a habitação, dentre outros.

## 2.4 PROPRIEDADE

Ao longo do tempo, assim como ocorreu com diversos institutos jurídicos, a propriedade foi se modificando, de acordo com os valores e a política de cada período. Abaixo, seguem duas definições que podem ser aplicadas à propriedade atual.

A propriedade é definida por Paulo Lôbo como um conjunto de direitos e deveres que são atribuídos a uma pessoa, em relação a uma coisa, e que possui oponibilidade às demais pessoas (2023, p. 44). De modo diverso, Orlando Gomes (2012, p. 113) definiu a propriedade como um “direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei.”

O Código Civil não define a propriedade, mas descreve o proprietário no art. 1.228, afirmando que ele “tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”. A partir deste artigo do Código Civil, são deduzidos os principais atributos da propriedade (usar, gozar, dispor e reaver). O entendimento de tais atributos da propriedade facilita a compreensão dos demais direitos reais, porque boa parte dos demais direitos reais se assemelham ao direito de propriedade, mas com a ausência de um ou mais dos seus atributos.

Usar é o atributo que corresponde à utilização ou armazenamento da coisa pelo titular, sem modificar a substância da coisa. A faculdade de gozar ocorre com o recebimento dos frutos da coisa. A faculdade de dispor se caracteriza pela possibilidade de alienar a coisa. Por último, a faculdade de reaver busca proteger o direito do proprietário de conseguir a coisa de volta, quando ela é tomada injustamente.

De acordo com Pilati (2016-a, pp. 37-38), com a ordem constitucional de 1988, ocorreu uma ampliação do conceito de propriedade, destacando-se a existência de:

[...] propriedades especiais constitucionais: individual privada (urbana, rural, intelectual); público-privada (v.g. jazidas minerais e petrolíferas mediante concessão pública); principalmente as propriedades coletivas, patrimoniais (propriedade étnica de quilombolas, indígenas, e também as reservas extrativistas) e extrapatrimoniais

---

<sup>3</sup> De forma diversa, a Terceira Turma do STJ, no Recurso Especial n.º 1.546.165/SP, entendeu que a multipropriedade tinha natureza de direito real, embora o instituto não estivesse previsto em legislação específica, até então.

(titularidade coletiva de ambiente, cultura, patrimônio histórico).

O direito de propriedade é tido como perpétuo, apenas se extinguindo quando ocorrer destruição da coisa, abandono, renúncia, alienação do direito por ato *inter vivos* ou transmissão *causa mortis*, pela desapropriação do poder público, ou pela usucapião. (ARAÚJO, 2021, p. 81).

#### **2.4.1 Características da propriedade**

A propriedade é tradicionalmente caracterizada como direito fundamental, absoluto, perpétuo, exclusivo, elástico e complexo.

Essas características ajudam a compreender melhor o direito de propriedade, mas é importante entender que elas são regras gerais e que algumas características possuem limitações. Paulo Lôbo (2023, p. 51) acaba criticando algumas características dessa classificação, pois afirma que a propriedade não é mais um direito individual absoluto, exclusivo, oponível a todos, defendendo que ela deve ser sempre utilizada e interpretada de acordo com o interesse social e coletivo.

Por estar prevista no artigo 5º da Constituição de 1988, incisos XXII e XXIII, a propriedade também é caracterizada como um direito fundamental, fazendo com que o Estado seja obrigado a agir ou se abster para garanti-la, dependendo das circunstâncias. Ao ser classificada como direito absoluto, a propriedade confere o poder de usar, abandonar, alienar, destruir, limitar, repartir a coisa, nos limites do ordenamento jurídico. Essa característica também fornece a oponibilidade *erga omnes*. Por ser direito perpétuo, a propriedade não possui uma limitação temporal, uma duração pré-determinada, ele permanecerá, enquanto durar a coisa. A característica exclusiva da propriedade, fornece o poder ao proprietário de proibir que terceiros realizem algo contra a sua vontade, se não estiverem respaldados pela lei. Ao ser caracterizada como direito elástico, a propriedade pode ser ampliada ou reduzida, dependendo da existência ou não de um ou mais atributos, assim como da existência dos direitos reais de garantia ou não. Por fim, por direito complexo, entende-se que a propriedade é definida como um feixe de direitos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa.

A partir do novo CC, entende-se que a propriedade, além de direito, é também uma função, fornecendo valor aos fins da comunidade (BODNAR, 2015, p. 154).

No inciso XXIII, art. 5.º da Constituição, está prevista a função social da propriedade, assim como no art. 1.228, §1.º, do Código Civil. Além disso, ela também está presente no art.

182, §2.º, da CF, quanto à propriedade urbana, e no art. 186 quanto à propriedade rural. Ela é um princípio jurídico que está em todo o ordenamento jurídico brasileiro.

No Código Civil, a função social da propriedade é uma cláusula geral, o que permite uma maior adaptação com o passar dos anos e com as mudanças sociais. A função social acaba sendo tão importante, que até mesmo alguns autores afirmam que é a partir dela que os direitos subjetivos se relacionam, já que os interesses privados devem estar alinhados com os interesses sociais para serem protegidos.

De acordo com Paulo Lôbo (2023, p. 57), a função social da propriedade é aplicada em qualquer tipo de propriedade e posse, surgindo da ideia de que a propriedade é direito, mas também é dever.

Para o mesmo autor, a propriedade deve estar de acordo com a preservação do meio ambiente, sendo exercida de forma sustentável (LÔBO, 2023, p. 52). Assim, todo proprietário, possuidor tem o dever de defesa e preservação, já que o meio ambiente é um bem jurídico protegido e condição de exercício dos demais direitos (LÔBO, 2023, p. 52). Dessa forma, Lôbo afirma que o meio ambiente prevalece sobre o direito individual de propriedade, sendo oponível a todos e exigível de todos.

Pilati (2016-b, p. 79) fornece uma regra para identificar se há ou não o cumprimento da função social: “[...] todo o exercício de poder econômico que, por omissão ou comissão, afete negativamente interesses fundamentais da coletividade, como ambiente, qualidade de vida, patrimônio histórico, está na perspectiva de não cumprimento da função social.”.

#### **2.4.2 Modos de aquisição da propriedade**

Um bem ou direito é considerado adquirido quando passa a fazer parte, definitivamente, do patrimônio de uma pessoa, quer seja natural ou jurídica (BARROS, 2019, p. 186).

No direito brasileiro, vige o princípio da unitariedade do direito da propriedade, segundo o qual só há um direito de propriedade sobre a mesma coisa, não podendo existir vários direitos de propriedade sobre o mesmo bem (BARROS, 2019, p. 195)<sup>4</sup>.

Os modos de aquisição são os casos em que a propriedade imóvel é transferida entre patrimônios. A aquisição de imóveis pode ocorrer por usucapião, registro, acessão, sucessão e legitimação fundiária. A usucapião ocorre pela posse qualificada; o registro, pela sua

---

<sup>4</sup> Como exceção ao princípio da unitariedade do direito da propriedade, há a multipropriedade no Direito Brasileiro, que foi instituída a partir da Lei n.º 13.777/2018.

realização na matrícula do imóvel; a acessão ocorre pela acréscimo de bens ao imóvel e por fenômenos naturais que movimentam terras; a sucessão ocorre pela morte do *de cujos*. A legitimação fundiária, ocorre quando se regularizou um imóvel através de REURB, em que se escolheu essa forma de titularização, o assunto será aprofundado no item 3.4.2.

De acordo com Barros (2019, p. 185), há omissão do legislador, em relação à natureza jurídica dos modos de aquisição e suas consequências produzidas, não tendo dado atenção às consequências da usucapião sobre os direitos reais previamente existentes.

Tradicionalmente, entende-se que na aquisição originária, o direito surge sem depender de uma relação entre o titular atual e o anterior, pode até não existir um proprietário anterior, que é o que ocorre com a aquisição da *res nullius* (coisa sem dono, em que são exemplos a pesca e o tesouro). No entanto, o exemplo mais comum de aquisição originária é a usucapião.

Através da aquisição originária, tradicionalmente, entende-se que o proprietário adquire a coisa de forma integral, sem nenhum defeito ou vício.

Na aquisição derivada, tradicionalmente, entende-se que há uma relação jurídica entre o titular e o antigo proprietário. Dessa forma, a propriedade vem com todas as qualidades e defeitos que tinha com o antigo proprietário, como tributos e restrições.

Contudo, tal definição não é tão técnica, pois é comum que ocorra a usucapião por sujeito que realizou alguma espécie de negócio jurídico com o antigo proprietário do imóvel.

A expressão aquisição originária, quer dizer que a aquisição, no seu suporte fático, independe da existência de outro direito (RIBEIRO, 2020, p. RR-5.3).

Para verificar se há aquisição derivada ou originária, deve-se investigar se há ou não nexos causal, ou relação de dependência, entre o direito de propriedade que existiu e o que foi constituído (BARROS, 2019, p. 195).

Sendo assim, há continuidade quando ocorre a transmissão do mesmo direito de propriedade (aquisição derivada), enquanto há consecutividade quando ocorre o reconhecimento de um novo direito de propriedade que surgiu após o anterior (aquisição originária) (BARROS, 2019, p. 196).

Como regra, o direito que surge através de aquisição originária é incondicionado e sem ônus reais (BARROS, 2019, p. 197). Contudo, é possível que surja um novo direito de propriedade (aquisição originária), com o mesmo conteúdo do direito anterior: por exemplo, em situações em que havia um direito de propriedade que era limitado por uma servidão e a posse *ad usucapionem* foi exercida respeitando a servidão (BARROS, 2019, p. 197). Sendo

assim, o surgimento de uma propriedade limitada vai depender de como foi exercida a posse: em respeito ao direito limitado ou não.

Por outro lado, na aquisição derivada, há obrigatoriamente “identidade de conteúdo e de direito, transmitindo-se, de uma pessoa a outra, o mesmo direito de propriedade” (BARROS, 2019, p. 197). Ou seja, muda-se o titular do direito de propriedade, não mudando o conteúdo do direito, transmitindo-o com seus atributos e limitações já existentes.

Na aquisição derivada, o direito anterior faz parte do suporte fático da aquisição, é o que ocorre com a usucapião familiar, em que o usucapiente precisa ser proprietário.

Além disso, também há aquisição originária quando houver legislação prevendo que tal modo de aquisição deve ser entendido como originária, que é o que ocorre com a legitimação fundiária, conforme disposição do art. 23 da Lei n.º 13.465/2017.

## 2.5 POSSE

Da mesma forma como ocorreu em relação à propriedade, o atual CC não apresentou definição sobre o conceito, mas definiu o possuidor: “Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.”

Ou seja, possuidor é aquele que exerce alguns dos atributos da propriedade (usar, gozar, dispor, reaver).

A posse é um direito real (FULGÊNCIO; VIANA, 2015, 66), que pode ocorrer em relação à propriedade, mas também aos demais direitos reais, como servidão e usufruto.

Sendo assim, a posse produz diversos efeitos jurídicos, podendo fornecer o direito do possuidor defender a sua posse e de até mesmo utilizá-la para adquirir a coisa, dependendo das circunstâncias e da característica da sua posse.

### 2.5.1 Classificações da posse

Uma das principais classificações da posse, se dá através da posse justa e da posse injusta: para ser considerada injusta, a posse deve ser adquirida através de algum vício objetivo, que são a violência, a clandestinidade e a precariedade.

A violência ocorre quando se obtém a posse através da força, que pode ser através de coação física ou da coação moral - também conhecida como coação psicológica (ROCHA; DANTAS BISNETO, 2022, p. RR-5.5). Clandestina é a posse que se adquire de forma oculta

ou escondida, em que se pode citar, como exemplo, o possuidor que altera a cerca à noite, ampliando indevidamente o seu terreno, em prejuízo ao vizinho (ROCHA; DANTAS BISNETO, 2022, p. RR-5.5). Por fim, a posse precária ocorre quando o possuidor recebe a coisa temporariamente, com o objetivo de devolver quando ocorrer alguma condição, mas não o faz, recusando-se a restituir a coisa (ROCHA; DANTAS BISNETO, 2022, p. RR-5.5).

Por outro lado, a posse justa é aquela em que os vícios objetivos não estão presentes (art. 1.200 CC/02). Ou seja, a posse justa e injusta se verificam através da situação objetiva que ocorre entre a pessoa e a coisa, não através do subjetivismo da pessoa, do que ela acredita ser justo ou injusto, como ocorre na posse de má-fé, em que a pessoa sabe que está possuindo em má-fé.

Contudo, em relação à posse injusta, no nosso ordenamento<sup>5</sup>, o art. 1.208 dispõe que os atos violentos e clandestinos não autorizam a aquisição da posse, exceto quando cessarem (ROCHA; DANTAS BISNETO, 2022, p. RR-5.5). Sendo assim, nas situações em que ocorreram clandestinidade ou violência em relação à coisa, ocorre detenção, até que elas cessem.

A posse injusta é relativa ao furtado, ou roubado, a quem foi tirado de sua posse justa (ROCHA; DANTAS BISNETO, 2022, p. RR-5.5). Logo, a posse injusta não é um vício que todos podem alegar, tal alegação se restringe à vítima e quem a representar ou suceder.

No Direito Brasileiro, entende-se com maior facilidade que a violência e a clandestinidade são vícios que podem deixar de existir e gerarem o nascimento da posse justa, com o passar do tempo, devido à disposição presente no Código Civil (art. 1.208)<sup>6</sup>.

Em relação à precariedade, a maior parte dos autores entende que ela não convalesce, pois tal vício objetivo não aparece no art. 1.208 do CC/02, que dispõe que a posse é adquirida após a violência e a clandestinidade cessarem (BENACCHIO, 2021, p. 985).

Contudo, fazendo parte da doutrina minoritária, Rocha e Dantas Bisneto (2022, p. RR-5.6) defendem que poderá ocorrer mudança na *causa possessionis* de posse clandestina, quando o possuidor passa a agir como dono da coisa, ocorrendo a interversão da posse e permitindo a usucapião quando os requisitos forem completados.

---

<sup>5</sup> Até 1916, os vícios da violência, da precariedade e da clandestinidade eram tidos como permanentes, conforme o Direito Romano (BEVILAQUA, 2003, p. 58), que era fonte subsidiária do Direito brasileiro, até então.

<sup>6</sup> “Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.”

Entende-se que a caracterização da posse não se daria pela intenção, mas sim pela conduta de dono, ou seja, pela exteriorização da propriedade, a visibilidade do domínio e pelo uso econômico da coisa.

A posse exercida sem vícios também é considerada como mansa e pacífica (ROCHA; DANTAS BISNETO, 2022, p. RR-5.5).

Enquanto a posse, conforme dito anteriormente, é classificada pelo exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade, a detenção é vista quando alguém conserva a posse em nome de outra pessoa em cumprimento às suas ordens e instruções.

A causa possessionis (causa da posse) é o fato que gera a relação possessória entre o possuidor e a coisa (AQUINO, 2013, p. 77). A causa da posse se presume relativamente a mesma de quando foi adquirida (CC, art. 1.203). Ou seja, admite-se prova em contrário de que ocorreu mudança na causa da posse. A mudança na causa da posse também é chamada de intersversão da posse (*intersversio possessionis*) (BENACCHIO, 2021, p. 985). Assim sendo, a *causa possessionis* pode ter sido violenta, mas a posse pode deixar de ser violenta, após a intersversão (MELLO, 2016, p. 128).

Desse modo, pode ocorrer de uma posse de boa-fé se tornar de ma-fé, bem como uma posse injusta se tornar justa.

A posse *ad interdicta* somente garante ao possuidor a proteção de seu direito contra agressões realizadas por terceiros, mas não é capaz de gerar usucapião (BARROS, 2019, p. 139). Ou seja, a posse *ad interdicta* permite que o possuidor se utilize das ações possessórias, interdito proibitório, manutenção de posse e reintegração de posse, mas não permite a alegação de usucapião como base para adquirir um bem ou como matéria de defesa.

Para o nosso trabalho, será importante a compreensão da posse *ad usucapionem*, pois esta é a posse qualificada que tem a capacidade de gerar a usucapião. Entende-se que a posse *ad usucapionem* é aquela contínua, pacífica, sem oposição ou contestação, e duradoura (RIBEIRO, 2020, p. RR-5.1, nt. 20)

A posse *ad usucapionem* contém os efeitos da posse *ad interdicta* e vai além: permite o reconhecimento de aquisição através da usucapião ou a alegação de usucapião como matéria de defesa em ações possessórias ou reivindicatórias ajuizadas por terceiros (BARROS, 2019, p. 139).

Para a posse *ad usucapionem* ser reconhecida, é necessário que esteja coberta pelo requisito do *animus domini*, que pode ser sintetizado como a vontade de ser dono da coisa (BARROS, 2019, p. 140). Esse requisito afasta os detentores (art. 1.998), bem como os

possuidores diretos de alegarem usucapião para adquirirem o bem (art. 1.197) (BARROS, 2019, p. 140).

## 2.6 MATRÍCULA

A matrícula é a primeira inscrição do imóvel, nela ocorrerá a descrição e individualização do imóvel, a identificação e a qualificação do proprietário, a inscrição anterior, ou seja, de onde essa matrícula surgiu (se surgiu do sistema antigo de transcrição ou se é uma matrícula original), bem como outras informações como se o imóvel é urbano ou rural e a data de abertura da matrícula (LOUREIRO, 2017, p. 527). A partir da matrícula, será realizado o registro ou a averbação das situações que alterem a propriedade ou qualquer direito real relacionado com o imóvel.

A matrícula, através da sua definição formal, é entendida como a descrição total do imóvel que “[...] é lançada no livro de registro geral para servir de base material à prática dos atos de registro e averbação relativos ao imóvel nela identificado.” (BOTTEGA, 2022, RB-8.5).

Por meio da definição material, entende-se que a matrícula é o instrumento que formaliza a especialização da coisa, ou seja, indica suas coordenadas e realiza a sua determinação (BOTTEGA, 2022, RB-8.5).

No nosso atual sistema registral, está vigente o princípio da unitariedade, em que cada imóvel está relacionado com uma matrícula, e cada matrícula está relacionada com um imóvel, sendo vedadas as aberturas de matrícula com mais de um imóvel, bem como a abertura de matrícula referente à parte ideal de um imóvel (LOUREIRO, 2019, p. 1289).

Contudo, alguns imóveis ainda estão no sistema anterior, transcritos no antigo livro 3 do diploma revogado (Decreto n.º 4.857/39), por não terem sido objeto de ato de alienação, oneração, ou de registro, após a entrada em vigor da LRP (LOUREIRO, 2019, p. 1290).

Poderá ocorrer o encerramento da matrícula, em que a matrícula encerrada permanece arquivada para manter a história da cadeia dominial do imóvel. Por outro lado, também há o cancelamento da matrícula, que gera a eliminação dos dados averbados e registrados anteriormente, conforme disposição do artigo 233 da LRP.

### 3 INSTRUMENTOS PARA A REGULARIZAÇÃO REGISTRAL DE IMÓVEIS URBANOS NO BRASIL

Neste capítulo, serão apresentados os principais instrumentos que podem ser utilizados para a regularização registral de imóveis urbanos no Brasil, fornecendo-se destaque para o registro, o parcelamento do solo urbano, a usucapião e a regularização fundiária.

#### 3.1 REGISTRO

O registro é o modo de aquisição padrão da propriedade para imóveis que passaram por negócio jurídico entre vivos capaz de transferir a propriedade.

Como regra, o registro é constitutivo da propriedade (RIBEIRO, 2020, p. RR-5.2), como é o caso da aquisição inter vivos. Contudo, o registro também pode ser declaratório, não constituindo a propriedade, mas a declarando, como se dá com a usucapião. Quando o registro for declaratório, os seus efeitos são retroativos (RIBEIRO, 2020, p. RR-5.2).

A partir da publicidade é que se cria a ficção jurídica de que o fato jurídico registrado é oponível a qualquer pessoa (BOTTEGA, 2022, RB-8.5), ou seja, as pessoas não poderão utilizar o desconhecimento como tese para realizarem suas alegações, quando houver registro no RI. Além disso, a publicidade é real, já que qualquer pessoa pode conferir a matrícula de qualquer imóvel, verificando se há restrições e quem é o seu proprietário.

A propriedade imobiliária se presume a quem registrou o direito, conforme o CC, art. 1.245, §2, e o art. 252 da Lei n.º 6.015/73 (MELLO, 2016, p. 116)<sup>7</sup>.

No Registro de Imóveis, se realizam os atos inscrivíveis de registro e os atos de averbação. (art. 172, LRP). Como regra geral, os atos de registro possuem o objetivo de constituir, declarar ou transmitir o direito real, enquanto os atos de averbação possuem função acessória, de modificar o direito real registrado (ALMADA, 2023, p. 521). Desse modo, o registro cria a relação jurídica, que pressupõe a existência de um direito.

Os atos de registro são somente os taxativamente previstos na lei, quer seja na LRP, quer seja em leis especiais (ALMADA, 2023, p. 521).

Sendo assim, os incisos do art. 167 da LRP indicam quais atos devem ser registrados e quais atos devem ser averbados. Contudo, deve-se atentar para a criação, modificação ou

---

<sup>7</sup> No CC/16 havia disposição similar, em seu art. 859 (MELLO, 2016, p 116).

extinção de direitos reais ocorrida por meio de leis especiais, de modo que o referido artigo deve ser compreendido em conformidade com tais mudanças.

Em relação aos atos de averbação, o rol do art. 167, II, é tido como meramente exemplificativo, segundo o entendimento prevalecente (ALMADA, 2023, p. 523). Além de tais atos averbáveis, a LRP também prevê averbação dos atos presentes em seu art. 246, ou seja, de atos que possam interferir nos direitos do imóvel.

Caso o comprador tenha adquirido um imóvel de quem aparecia no registro imobiliário como proprietário, nem sempre ele será o dono, já que pode ter alguma pessoa que exerça posse *ad usucapionem* e que cumpra todos os requisitos legais para a aquisição da propriedade (RIBEIRO, 2020, p. RR-5.2), em relação a tal imóvel. Ou seja, o comprador não adquirirá do proprietário presente no registro quando tal proprietário não se opôs à posse exercida pelo usucapiente (RIBEIRO, 2020, p. RR-5.2).

Ao falarmos de títulos, é importante distinguir título impróprio de título próprio. No art. 221, estão os títulos impróprios, que se referem ao

[...] instrumento que terá por objeto o título causal inscritível, aquele documento que o deverá materializar, produzindo os efeitos legais erga omnes somente a partir do seu ingresso no registro predial e enquanto nele permanecer inscrito (princípio da inscrição) (BERTHE, 2019, p. 1228).

São títulos impróprios, de acordo com o art. 221 da LRP:

- I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;
- II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e pelas testemunhas, com as firmas reconhecidas; (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023)
- III - atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;
- IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.
- V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)
- VI - contratos ou termos administrativos, assinados com os legitimados a que se refere o art. 3º do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (Lei da Desapropriação), no âmbito das desapropriações extrajudiciais. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)

Em relação à escritura pública, de acordo com o art. 108 do CC, ela é considerada requisito de validade do negócio jurídico referente à constituição, transferência, modificação

ou renúncia de direitos reais de imóveis que possuem valor acima de trinta vezes o salário mínimo vigente.

As cartas de sentença fazem parte dos títulos admitidos a registro, conforme o art. 221., IV, da Lei de Registros Públicos.

A atividade qualificadora do registrador, na análise de títulos judiciais, como as sentenças, é limitada, devendo ser restrita aos requisitos formais (ou extrínsecos) e os obstáculos do próprio registro (LOUREIRO, 2017, 631). Ou seja, o registrador não vai avaliar a legalidade da sentença, verificando se ela está correta ou não.

Sendo assim, a qualificação, de títulos judiciais, ocorrerá em relação aos requisitos formais (assinatura do juiz, do diretor do cartório judicial, assinatura das partes, quando exigível), bem como a verificação se a sentença viola os princípios registrais, como o da especialidade, continuidade (LOUREIRO, 2017, 631). Em situações em que o registrador entender que há violação de tais requisitos formais, ele poderá suscitar dúvida, que será decidida pelo juiz corregedor (LOUREIRO, 2017, 631). O registro é negado se a dúvida for julgada procedente, mas realizado se a dúvida for julgada improcedente.

No §3.º do art. 221, há uma especificidade em relação ao registro do projeto de regularização fundiária e da constituição de direito real relacionado, em que se dispensa a apresentação dos títulos previstos nos incisos I a V do caput do artigo, mas o ente público promotor da regularização fundiária será responsável por fornecer as informações necessárias ao registro.

Por outro lado, os títulos em sentido próprio são os previstos no art. 167, I da Lei de Registros Públicos, que se referem ao título causal do registro, que estão relacionados com a causa ou fundamento do direito ou obrigação que poderá ser registrada (BERTHE, 2019, p. 1228). No referido dispositivo que trata dos títulos em sentido próprio, há a previsão de 48 títulos. Fazem parte do rol dos títulos em sentido próprio: as servidões, contratos de locação, de compra e venda, hipotecas, loteamento urbano, sentenças de inventários, sentenças declaratórias de usucapião, arrematação, desapropriação, legitimação fundiária, certidão de regularização fundiária<sup>8</sup>.

Em relação aos proprietários de imóveis não registrados, como sucessores e usucapientes que já cumpiram todos os requisitos da uma espécie de usucapião, o registro é necessário para que eles possam dispor da coisa, sendo este o único atributo da propriedade ausente, para tais proprietários (RIBEIRO, 2020, p. RR-5.2).

---

<sup>8</sup> De acordo com Berthe (2019, p. 1234), a CRF é instrumento, não sendo um título aquisitivo material, fazendo parte do rol do art. 221, IV, que prevê as certidões como título impróprio.

Dessa forma, o registro é a principal forma de regularização jurídica de imóveis, já que ele regulariza juridicamente a situação da propriedade imóvel oriunda de qualquer tipo de aquisição de imóveis.

### **3.1.1 Correção de inexatidões no Registro Imobiliário**

As inexatidões no RI podem ocorrer por ausência de registro do fato que mudou a situação jurídica do bem (por exemplo: sucessão, usucapião); por inexistência do direito registrado ou averbado (ex.: condomínio edilício que deixou de existir por ser destruído); por falsidade, nulidade ou defeito do título que foi registrado; por erro no conteúdo do assento (LOUREIRO, 2017, p. 663).

Através do registro do título, como a sentença de usucapião ou do formal de partilha, se corrige a inexatidão por ausência do registro que modificou a situação jurídica do bem (LOUREIRO, 2017, p. 663).

Por meio do cancelamento, que ocorrerá com a anuência da pessoa prejudicada, por iniciativa dela, ou judicial, será sanada a irregularidade da inexistência do direito registrado ou averbado (LOUREIRO, 2017, p. 663)

A falsidade, a nulidade ou defeito do título registrado “[...] deve ser declarada pelo juiz corregedor permanente (via administrativa), quando for manifesta e não implicar em dano potencial a terceiros, ou quando houver consentimento de todos os interessados” (LOUREIRO, 2017, p. 664). Por outro lado, quando houver fraude ou nulidade manifesta, que possa gerar prejuízo a terceiros, a nulidade só será declarada judicialmente, com a existência de contraditório (LOUREIRO, 2017, p. 664).

A retificação do registro imobiliário é um instrumento previsto no art. 213 e parágrafos, da Lei 6.015/1973, que busca corrigir o erro no conteúdo do assento.

A retificação do registro, ocorrerá para erros no conteúdo do assento e erros de conceito (LOUREIRO, 2017, p. 664). Os erros de conteúdo que podem ser oriundos do engano na passagem dos dados do título para o registro, desde que não alterem o sentido geral da inscrição ou causem nulidade (LOUREIRO, 2017, p. 664). Por outro lado, os erros de conceito também ocorrem na passagem dos dados dos títulos, mas geram alteração no sentido do registro (LOUREIRO, 2017, p. 664).

Desse modo, a diferença entre a realidade e o registro fornece fundamento para a utilização da retificação, que poderá ocorrer de forma extrajudicial ou judicial (SCAVONE JUNIOR, 2022, p. 41).

### 3.2 PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

No Brasil, a subdivisão do solo urbano, bem como a regulação da transferência do solo urbano, é regida pela Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano n.º 6.766/79, que também é conhecida como Lei Lehman (LEONELLI, 2010, p. 29). Através da LPSU, há disposições sobre as características urbanísticas, sanitárias, penais, civis e registrais, referente ao parcelamento do solo urbano (LEONELLI, 2010, p. 29).

A partir da aprovação de tal lei, passou-se a ter uma norma sobre parcelamento do solo urbano para fins urbanos em todo o território nacional, uma novidade para a época (LEONELLI, 2010, p. 174).

De forma complementar e não concorrente, Estados, DF, e Municípios podem regular a matéria (LPSU, art. 1.º, parágrafo único).

O parcelamento do solo urbano pode ser definido como um procedimento administrativo, que possibilita a divisão de glebas em lotes juridicamente independentes, cumprindo-se requisitos de planejamento urbano e infraestrutura, que possibilita futura ocupação (PINTO; SILVA, 2020, p. RR-7.5).

Para que a terra se torne lote e seja passível de receber edificação, é necessário passar pelo procedimento de parcelamento do solo. Sendo assim, o lote é a terra que possui infraestrutura, depois de ser parcelada. (LEONELLI, 2010, p. 29).

Os loteamentos que não respeitam a LPSU são considerados irregulares ou ilegais (LEONELLI, 2010, p. 30).

É a partir das regras e requisitos presentes na LPSU que as cidades brasileiras crescem de forma legal e regular (LEONELLI, 2010, p. 30). Ao contrário, desrespeitando tais regras, ocorre expansão ilegal e irregular.

Entende-se que os loteamentos irregulares são aqueles que nascem regulares, sendo aprovados pelo Poder Público, mas depois de um tempo se tornam irregulares, podendo ser pela ausência de registro no RI ou por descumprimento do projeto aprovado pelo município. (PROBST, 2011, p. 88). Por outro lado, são definidos como loteamentos informais, ou clandestinos, aqueles que existem sem qualquer autorização prévia dos órgãos públicos (PROBST, 2011, p. 88). Em ambas as situações, há ilicitude do loteamento.

De acordo com Amadei (1997, p. 66, apud COSTA, 2012, p. 66), são finalidades da regularização do loteamento:

[...]. o saneamento (a correção) da situação ilegal (anômala) e esse saneamento é (a) urbanístico (correção da situação física existente, isto é, quanto às vias de circulação, infra-estrutura etc., exigindo investimentos do Poder Público [na prática]), (b) administrativo (regularização da situação do parcelamento perante os órgãos públicos administrativos) e (c) civil (regularização da situação registrária e do direito real de aquisição ou do domínio dos adquirentes).

O município definirá quais serão as zonas urbanas ou de expansão urbana (LEONELLI, 2010, p. 174). Além disso, também cabe ao município, ou ao DF, aprovar o parcelamento do solo urbano (LEONELLI, 2010, p. 175). A LPSU também define os procedimentos que devem levar à aprovação dos parcelamentos, como as etapas de aprovação, as atribuições do loteador, conteúdo e informações da gleba, conteúdo do projeto de loteamento, bem como do memorial descritivo (LEONELLI, 2010, p. 176).

A LPSU também estabelece que as prefeituras podem regularizar empreendimentos irregulares. Caso o loteador não realize as obras necessárias para regularizar, após ser notificado pelo município, a própria prefeitura pode assumir e executar tais obras, com o fim de evitar danos aos adquirentes e ao desenvolvimento urbano. (LEONELLI, 2010, pp. 176-177). Sendo assim, o município não é responsável apenas pela aprovação do loteamento, ele também é responsável por fiscalizar a execução do parcelamento, e caso necessário, até mesmo executar (LEONELLI, 2010, p. 177).

Contudo, inicialmente, a regularização de loteamento ilegal é de responsabilidade dos loteadores, sendo um poder-dever do Município ou do Distrito Federal, apenas na omissão do loteador.

Após regularizado o parcelamento pelo Poder Público, conforme o art. 41 da LPSU, comprovando-se o depósito das prestações pelo adquirente, o adquirente poderá registrar a propriedade do lote adquirido (COSTA, 2012, p. 70).

Ou seja, será através do registro que o projeto de loteamento terá concretização no horizonte jurídico, passando a produzir efeito sobre a propriedade (PINTO; SILVA, 2020, p. RR-7.5).

No próprio art. 22 da LPSU, verifica-se a importância do registro, pois o dispositivo apresenta que será a partir da data do registro que as vias, praças, espaços livres, áreas destinadas a equipamentos urbanos, farão parte do domínio do Município.

Após o registro, somente poderá ser cancelado o projeto de parcelamento através de decisão judicial ou por ato de vontade que precisará de homologação judicial (LPSU, art. 23; PINTO; SILVA, 2020, p. RR-7.6).

Nas situações presentes nos incisos do art. 13 da LPSU, a aprovação municipal do loteamento precisará de anuência dos Estados. Além disso, a referida lei também proíbe a venda ou a promessa de venda de parcelamento de solo não registrado (art. 37).

Atualmente, o STJ entende que é um dever do município a regularização de loteamentos irregulares ou clandestinos (Recurso Especial n.º 1.164.893-SE).

Como faz mais de 40 anos que a Lei n.º 6.766/1979 foi editada, é evidente que muitas das suas soluções não estão perfeitamente adequadas à realidade atual, devido às dinâmicas da sociedade (NIEBUHR, 2022, RB-9.1). Muitos dispositivos da referida lei são extremamente rígidos e burocráticos, o que pode gerar um efeito contrário aos seus objetivos, gerando maior complexidade e tempo, afetando o preço dos lotes oriundos dos projetos de loteamento e desmembramento (NIEBUHR, 2022, RB-9.1).

Por conta disso, a lei pode acabar afastando e dificultando a realização de projetos regulares, levando a população compradora à clandestinidade (NIEBUHR, 2022, RB-9.1).

Embora a Lei de Parcelamento seja passível de severas críticas, ela permanece vigente e válida, devendo ser seguida de forma complementar às legislações estaduais e municipais sobre a matéria (NIEBUHR, 2022, RB-9.1).

### 3.3 USUCAPIÃO

Fundamentalmente, a usucapião é um modo de adquirir (RIBEIRO, 2020, p. RR-5.1), tanto de bens móveis, como imóveis. Por conta do recorte realizado, apenas trataremos da usucapião de bens imóveis neste trabalho.

Até hoje, as ações de usucapião são utilizadas para regularizarem imóveis urbanos ou rurais, mas a regularização gerada por elas se restringe à esfera jurídica/registral, não ocorrendo aprimoramento diretamente na infraestrutura local, bem como preocupação com áreas de riscos, questões sanitárias, ou danos ao meio ambiente (MACEDO, 2022, p. RB-2.1). Logo, não há tal análise urbanística na usucapião, fazendo com que este instrumento não seja capaz de resolver o problema da irregularidade integralmente (MACEDO, 2022, p. RB-2.1).

Na usucapião, ocorre aquisição através da situação fática representada pela posse duradoura e qualificada (MELLO, 2016, p. 121).

A aquisição ocorrida através da usucapião pode ser da propriedade, situação mais recorrente no Brasil, mas também pode se dar em relação aos demais direitos reais, como o usufruto, o uso, laje etc.

A sentença que declara a aquisição da propriedade do imóvel através da usucapião deve ser registrada por mandado, que será o título judicial (BERTHE, 2019, p. 1232). Os mandados refletem títulos judiciais e devem passar pela qualificação registral.

O registro da aquisição originária justificará a abertura de uma matrícula, quando “I - atingir parte de imóvel objeto de registro anterior; ou, II - atingir, total ou parcialmente, mais de um imóvel objeto de registro anterior”, conforme o art. 176-A da LRP, que foi acrescentado recentemente pela Lei n.º 14.620/2023.

Em relação aos princípios registrais, a usucapião é uma exceção prevista ao princípio da continuidade, mas ela deve respeitar o princípio da especialidade, ocasião que exige que as ações de usucapião possuam memorial descritivos e demais requisitos do art. 176 da LRP (LOUREIRO, 2019, p. 1299).

Atualmente, se entende que é possível a usucapião de imóveis que descumpram requisitos urbanísticos, como área mínima definida pela municipalidade para unidades imobiliárias (LOUREIRO, 2019, p. 1299). A usucapião, por ser modo originário de aquisição da propriedade, realiza regularização de aquisições imperfeitas. Sendo assim, a regularização registral não se confunde com a regularidade urbanística. Logo, pode haver um imóvel regular registralmente, ou seja, todos os seus dados estão corretamente dispostos em sua matrícula, armazenada no RI que atende a sua circunscrição, embora o mesmo imóvel possa descumprir normas urbanísticas, estando irregular para fins urbanísticos.

Antes do registro, os efeitos da aquisição se restringem às partes (usucapiente e usucapido).

O ato de registro da usucapião não constitui o direito de propriedade do imóvel, mas o torna público.

A maior parte dos autores brasileiros entende que usucapião é forma de aquisição originária do domínio (MELLO, 2016, p. 120). Nesta monografia, de forma geral, como regra, a usucapião será exposta como forma originária de aquisição.

A aquisição, pela usucapião, ocorre através da situação fática representada pela posse duradoura e qualificada (MELLO, 2016, p. 121).

Na usucapião, se adquire a propriedade contra o antigo proprietário, não dele; a propriedade é absolutamente nova, não nascendo da antiga (MELLO, 2016, p. 121).

Quando a ação reivindicatória confronta com a usucapião, aquela perde, já que não pode existir, ao mesmo tempo, direitos contrários à titulação da propriedade sobre a mesma coisa (MELLO, 2016, p. 120).

Na experiência forense atual, as ações de usucapião são conhecidas pela demora e tramitação lenta, o que acaba fazendo com que o imóvel usucapiendo seja tido como capital morto, durante o andamento do processo (RIBEIRO, 2020, p. RR-5.1.)

As espécies de usucapião podem ocorrer através da via judicial ou através da via extrajudicial (FOLETTTO, 2018, p. 75). De forma resumida, a modalidade de usucapião judicial ocorre perante o Poder Judiciário, ao passo que a modalidade extrajudicial ocorre no Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição em que o imóvel usucapiendo estiver localizado (FOLETTTO, 2018, p. 75).

Atualmente, a via extrajudicial para a usucapião é uma faculdade, cabendo ao usucapiente definir se o pleito ocorrerá judicialmente ou perante o Oficial de Registro de Imóveis (FOLETTTO, 2018, p. 76), dependendo unicamente da sua estratégia, provas e condições.

A usucapião extrajudicial ganhou mais destaque a partir da Lei n.º 13.105/2015, que instituiu o novo CPC, alterando a Lei de Registros Públicos para incluir dispositivos referente à essa modalidade de usucapião. Contudo, na Lei da Minha Casa Minha Vida (art. 60), para a aquisição através da legitimação na posse, já havia a previsão da usucapião administrativa.

No Tema Repetitivo 1025, o STJ entendeu ser possível a usucapião de imóveis particulares em loteamento não autorizado e nem regularizado.

O TJSC possui entendimento semelhante ao STJ, em relação ao assunto:

"eventual irregularidade administrativa, no que se relaciona às regras de parcelamento do solo urbano, não deve servir de óbice ao reconhecimento da usucapião. [...] Por oportuno, convém destacar que não se pretende violar a legislação que regulamenta o parcelamento do solo urbano, tampouco cancelar desmembramento ou loteamento não registrado pela municipalidade, mas, sim, proteger a situação de fato vivenciada por aqueles que, há longo tempo, exercem a posse sobre seus imóveis, amparados em justo título, arcando, muitas vezes, com o pagamento dos tributos municipais" (SANTA CATARINA, Apelação n.º 0123493-58.2007.8.24.0023, julgado em 08/06/2021).

Além disso, através dos precedentes do TJSC, como a Apelação n.º 5001977-43.2021.8.24.0007 (julgado em 26/04/2022), se conclui que há entendimento firmado no sentido de que pode ocorrer usucapião quando ocorreu aquisição derivada da propriedade, desde que os requisitos desse modo sejam atendidos, quando for difícil ou impossível obter o registro da compra e venda, por ausência de parcelamento do solo ou de

matrícula que individualiza o bem.

### 3.3.1 Requisitos da usucapião

No nosso ordenamento, há várias espécies de usucapião, mas independentemente da espécie, todas têm em comum, no mínimo, três pressupostos: a posse, o tempo, e a coisa hábil (RIBEIRO, 2020, p. RR-5.1).

Para qualquer espécie de usucapião, é possível dizer que há três requisitos essenciais: (i) requisitos pessoais, relacionados às exigências pessoais de quem busca adquirir a propriedade (ex: na usucapião especial urbana o usucapiente não pode ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano); (ii) requisitos formais, relacionados com o cumprimento de condições presentes na legislação, como a posse *ad usucapionem*, o lapso de tempo, em alguns casos o justo título e a boa fê; e (iii) requisitos reais, relacionados às coisas e direitos que podem ser usucapidos, como a área do imóvel (RIBEIRO, 2020, p. RR-5.1).

Propondo uma solução para a compreensão da mansidão e ausência de oposição, Barros (2019, p. 145) propõe que se estabeleça uma regra e exceções à regra. Sendo assim, o autor defende que a posse mansa e pacífica é aquela em que não há oposição, em que há ausência de medidas judiciais a contestando. É a partir do momento que a posse se torna mansa e pacífica que o prazo de usucapião passará a contar (BARROS, 2019, p. 145).

Contudo deve-se atentar para quando ocorre a oposição: se a oposição ocorrer durante a contagem do prazo da usucapião, ela interrompe a continuidade e afasta o requisito da posse mansa e pacífica (BARROS, 2019, p. 145). Por outro lado, se a oposição ocorrer após o cumprimento do prazo estabelecido para a usucapião, bem como o implemento dos demais requisitos necessários, embora não tenha sido proposta a ação de usucapião, a oposição será irrelevante, pois a aquisição já terá acontecido (BARROS, 2019, p. 145).

Caso a medida judicial prévia seja julgada a favor do usucapiente, ela não será considerada uma oposição relevante à usucapião (BARROS, 2019, p. 145).

Buscando evitar decisões conflitantes, Barros sugere que o procedimento de usucapião, quando perante o Oficial do Registro de Imóveis, ou a ação de usucapião, sejam suspensos, enquanto não ocorra o julgamento das medidas petitórias ou possessórias em andamento (BARROS, 2019, p. 145-146).

Como regra geral, é possível a somatória da posse do possuidor atual com a dos seus antecessores sobre o imóvel usucapiendo, a título singular, exceto quando se tratar de usucapião constitucional urbana, rural e familiar (MELLO, 2016, p. 128).

Outro requisito importante para a qualificação da posse é a verificação se ela foi exercida de forma mansa, pacífica, contínua e pública (BARROS, 2019, p. 144). Em relação a este requisito, não há unanimidade na doutrina e há ausência de legislação, se ele é desconstituído pela interposição de ações judiciais por outro possuidor ou proprietário, ou se é desconstituído pela procedência de tais ações (BARROS, 2019, p. 144). Logo, deve-se verificar o entendimento do tribunal local sobre o assunto.

O usucapiente deve provar o momento que iniciou *a posse ad usucapionem* e quando completou o prazo, ficando a cargo do usucapido comprovar fato interruptivo (BARROS, 2019, p. 150)

Alguns bens são tidos como não passíveis de usucapião, como os bens públicos, e parte dos bens inalienáveis: a inalienabilidade decorrente da vontade do testador pode ser usucapida, desde que não ocorra pelo legatário ou herdeiro beneficiário ou alguém que busque fraudar a lei e a deixa testamentária (MELLO, 2016, pp. 125-126).

A usucapião de bens públicos é vedada pelo CC (art. 102) e pela CF (art. 183, §3.º e art. 191, parágrafo único). Sobre a usucapião de tais imóveis, a jurisprudência do STJ entende que a inexistência de registro imobiliário do bem objeto de ação de usucapião não induz que o imóvel seja público, de modo que o Estado deve provar a titularidade do imóvel, quando quiser afastar o reconhecimento da usucapião (Recurso Especial n.º 964.223/RN, julgado em 18/10/2011).

As causas de impedimento, suspensão e interrupção da prescrição se aplicam à usucapião, conforme o art. 1.244 do CC/02 (BARROS, 2019, p. 148).

Para a aquisição através da usucapião, é possível somar a posse do antecessor com o sucessor, situação que recebe o nome de *accessio possessionis*, desde que sejam contínuas e pacíficas.

### **3.3.2 Espécies de usucapião**

Em relação aos imóveis urbanos, no ordenamento jurídico brasileiro, há as seguintes espécies de usucapião: extraordinária, ordinária, tabular, especial urbana, rural, urbana coletiva, especial conjugal, indígena, dentre outras.

#### *3.3.2.1 Usucapião extraordinária*

É a espécie prevista no art. 1.228 do CC/02, para imóveis urbanos, que possui o prazo de 15 anos, e não requer justo título e nem boa fé. Conforme o parágrafo único do mesmo artigo, o tempo poderá ser reduzido para 10 anos, quando o imóvel for a moradia do possuidor ou quando o possuidor tenha realizado obras produtivas no local. Como o possuidor deve utilizar o imóvel como moradia, não poderá ser usucapido por pessoa jurídica, já que ela não habita e nem mora, sendo restrito às pessoas naturais.

Essa é a espécie a ser utilizada quando o possuidor não detém justo título. De acordo com Gomes (2012, p. 187), a expressão justo título, deve ser entendida como título hábil, que seria o ato jurídico que possui o objetivo de habilitar alguém para adquirir a propriedade de uma coisa. Logo, qualquer negócio jurídico capaz de transferir a propriedade seria considerado justo título. Assim sendo, o título pode ser ineficaz quando ocorrerem as seguintes causas: (i) aquisição *a non domino*, que ocorre quando o transmitente não era o dono da coisa; (ii) aquisição do proprietário, quando ele não possuía o direito de dispor ou quando transferiu por ato nulo; (iii) erro no modo de aquisição (GOMES, 2012, p. 187).

Na primeira situação, caso o adquirente pense estar adquirindo do dono, tal título será tido como hábil para a usucapião ordinária. Em relação à segunda situação, quando ocorrer nulidade absoluta, o título não será hábil para a usucapião ordinária, situação em que o usucapiente terá que se utilizar das espécies que não exigem título. Caso o ato seja anulável, ele poderá ser tido como título. Em relação ao erro no modo de aquisição, Gomes (2012, p. 187) defende que o defeito poderá ser sanado com a usucapião ordinária.

Os atos translativos mais frequentes, que podem ser considerados justo título, são a compra e venda; a troca; a dação em pagamento; a doação; o dote; o legado; a arrematação; a adjudicação; o compromisso de compra e venda (GOMES, 2012, p. 188).

Justo título e boa-fé são elementos autônomos, embora se presume que haja boa-fé quando há justo título (GOMES, 2012, p. 188). Há posse de boa-fé quando o possuidor desconhece o vício ou o obstáculo que impede a aquisição, acreditando que possui de forma legítima. A posse de boa-fé perderá esta qualidade a partir do momento em que fique evidenciado que o possuidor descobriu que a sua posse é indevida (art. 1.202 CC/02). Ou seja, são as circunstâncias que geram a presunção de que o possuidor descobriu que sua posse não é legítima (BENACCHIO, 2021, p. 985). A posse de boa-fé será contada até o momento em que ela se tornou de má-fé (BENACCHIO, 2021, p. 985).

### 3.3.3.2 Usucapião ordinária

É a espécie prevista no art. 1.242 do CC, que exige a posse contínua, incontestada, durante 10 anos, que contenha justo título e boa-fé. Todos os requisitos são necessários, caso haja justo título, mas não haja boa-fé, ou o contrário, não será possível adquirir através deste modo (LÔBO, 2023, p. 67).

A usucapião ordinária poderá ter o seu prazo reduzido para cinco anos, nas situações em que se adquiriu de quem aparecia no registro como proprietário do bem, embora não fosse o proprietário, mas tenha ocorrido o registro da aquisição e o imóvel tenha sido usado para moradia ou atividade de interesse social ou econômico (CC, art.1.242, parágrafo único). Essa espécie de usucapião ordinária, com prazo mais abreviado, é também conhecida como usucapião tabular, ou usucapião *secundum tabulas*.

### 3.3.3.3 Usucapião especial urbana

A CF/88 introduziu a usucapião especial urbana no nosso ordenamento, que foi disciplinada pelo Estatuto da Cidade<sup>9</sup> (MELLO, 2016, p. 1988).

Quando se tratar de usucapião especial urbana individual, há a exigência de se utilizar o imóvel para moradia própria, ou da família, o imóvel ter área de até 250m<sup>2</sup>, o possuidor não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, bem como possuir durante cinco anos, sem oposição (CC, art. 1.240).

Além da previsão da usucapião especial individual, também há no nosso ordenamento a usucapião especial coletiva urbana (art. 10 do Estatuto da Cidade), que possui os seguintes requisitos:

- a) existência, há mais de cinco anos e sem oposição, de núcleo urbano informal; b) área não superior a 250m<sup>2</sup>, por possuidor, considerando a área total do núcleo urbano informal, dividida pelo número de possuidores; c) não ser, o possuidor, proprietário de outro imóvel urbano ou rural (LÔBO, 2023, p. 69).

Na usucapião coletiva urbana, a ação deve ser proposta pelos compossuidores ou pela associação de moradores que possua autorização dos associados. Com a declaração da usucapião pelo juiz, a com posse se tornará condomínio, em que cada compossuidor terá parte ideal correspondente, que deverão ser iguais, exceto quando houver acordo escrito pelos

---

<sup>9</sup> O Estatuto da Cidade estabelece as diretrizes gerais da política urbana, buscando promover as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, em benefício do bem coletivo, do equilíbrio ambiental, da segurança e do bem estar dos cidadãos (SILVA, 2010, p. 58). Além disso, o Estatuto da Cidade também fornece normas gerais de direito urbanístico no Brasil (SILVA, 2010, p. 44).

condôminos, que as fixe em proporções diferentes, e seja ratificado na sentença (LÔBO, 2023, p. 69).

De forma crítica, Macedo (2022, p. RB-2.1), afirma que a usucapião coletiva não vingou como ferramenta de regularização fundiária, por dois principais motivos: (i) não gera melhora nas condições urbanísticas, somente gerando título de propriedade de fração ideal de áreas que permanecerão sem infraestrutura e (ii) a utilização de condomínio civil por frações ideais era a principal estratégia utilizada pelos loteadores faltosos como meio de criar um loteamento irregular, até ser vetado pelo Poder Judiciário.

Embora o Estatuto da Cidade não tenha conseguido resolver totalmente a informalidade urbana, Macedo entende que a sua criação foi positiva, ao estabelecer princípios, objetivos e diretrizes (2022, p. RB-2.1).

Em relação à soma de posse na usucapião especial urbana, entende-se, como regra geral, que tal soma não deve ocorrer. Contudo, como exceção, é possível somar a posse do sucessor com a posse do possuidor falecido, desde que o sucessor já morasse no imóvel antes da abertura da sucessão.

A sentença judicial da usucapião especial, quer seja individual, quer seja coletiva, é declarativa. Portanto, não constitui a propriedade, mas declara que os usucapientes cumpriram os requisitos legais (LÔBO, 2023, p. 69).

Ao delimitar em área urbana, utiliza-se o critério da localização, em que o Município é competente por definir a zona urbana, além disso, também inclui zonas urbanizáveis e de expansão urbana, que também são usucapíveis (Decreto Lei n.º 271/67 - VIANA, 2013, p. 154). De acordo com Viana, o objetivo desta espécie de usucapião é assegurar a habitação e a moradia para os mais necessitados (2013, pp. 154-155).

Segundo o mesmo autor, caso se trate de área maior de 250m<sup>2</sup>, a usucapião especial pode ser deferida em relação à área menor (2013, p. 155).

Em relação ao prazo de 5 anos, é possível dizer que segue a tendência pós-moderna de menores prazos legais, já que o mundo atual possibilita que as decisões sejam tomadas com maior velocidade (TARTUCE, 2023, p. 195).

Conforme o Tema 815 do STF, a usucapião especial urbana fundada nos arts. 182 e 183 da CF não pode ser impedida por legislação infraconstitucional que estabeleça que os lotes devem ser maiores que 250 metros quadrados. Ou seja, caso o usucapiente cumpra os requisitos constitucionais para a usucapião, ele não poderá ser impedido de ter o seu direito reconhecido por haver legislação municipal ou estadual que determina que os lotes mínimos sejam maiores.

Além disso, o STF reconheceu a usucapião especial urbana de apartamento em condomínio vertical, desde que respeitado o limite de 250m<sup>2</sup> (Recurso Extraordinário n.º 305416/RS).

#### *3.3.3.4 Usucapião especial pró-família.*

A usucapião especial pró-família está prevista no art. 1.240-A do CC/02.

O objetivo desta modalidade de usucapião é resguardar a segurança e os interesses dos integrantes da família, fornecendo tutela específica para o núcleo (DINIZ, 2022, p. 71). Difere da usucapião especial urbana em alguns aspectos, acrescentando a exigência de abandono do lar e imóvel urbano comum ou condominial (DINIZ, 2022, p. 71). Além disso, o prazo necessário para configurar a posse qualificada é reduzido para 2 anos.

Diferentemente das demais espécies de usucapião, a usucapião especial pró-família, exige que a usucapião ocorra em relação a imóvel de propriedade comum do casal, (BARROS, 2019, p. 202). Ou seja, o direito de propriedade existente anteriormente é tido como suporte fático, requisito para a usucapião, o que caracteriza uma aquisição derivada. Ou seja, o objeto da usucapião é um imóvel em que a propriedade já é do usucapiente (BARROS, 2019, p. 202).

Logo, não é possível dizer que o direito do usucapiente na usucapião familiar foi criado de forma autônoma ao direito de propriedade anterior, sendo contraposto a ele; sendo exatamente o contrário: o direito de propriedade adquirido pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro que usucapir é o mesmo direito de propriedade perdido pelo usucapido (BARROS, 2019, p. 203).

Portanto, como há conexão entre o direito anterior e o direito posterior, passado e futuro, a natureza da aquisição através da usucapião familiar é derivada (BARROS, 2019, p. 203).

#### *3.3.3.5 Usucapião indígena*

Embora seja uma possibilidade remota, em relação aos imóveis urbanos, há previsão da usucapião indígena no Estatuto do Índio (Lei n.º 6.001/73, art. 33) que dispõe: “O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena”. De acordo com Tartuce (2023, p.

202), são requisitos da usucapião indígena: área máxima de 50 hectares do imóvel e posse mansa e pacífica, por dez anos, exercida por indígena.

Para fins desta espécie de usucapião, não é relevante a distinção entre índios isolados, índios em vias de integração e índios integrados, presente no art. 4.º da Lei 6.001/1973, pois todos eles poderão utilizar esta espécie, para salvaguardar sua condição indígena (TARTUCE, 2023, p. 202).

### 3.4 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

O conjunto de instrumentos que hoje é conhecido como Regularização Fundiária passou por inúmeras mudanças, conforme a irregularidade foi se alastrando; mudando de um conjunto de leis municipais, estaduais e federais, bem como normas infralegais, até atingirmos o sistema organizado que temos atualmente com a Lei n.º 13.465/17 e o seu decreto regulamentador n.º 9.310/18, que fornecem normas gerais sobre o tema (MACEDO, 2022, p. RB-2.1).

Buscando a melhora na vida das pessoas, a política de regularização fundiária deve atender o direito à moradia de forma integrada, prevendo ações de urbanização, implantando equipamentos públicos e infraestrutura (MACEDO, 2022, p. RB-2.1). Ou seja, a regularização fundiária não se limita à regularização registral, embora a concretize, ela busca promover uma melhora na qualidade de vida dos moradores, através do aprimoramento da infraestrutura e implantação de equipamentos públicos.

#### 3.4.1 Regularização fundiária de acordo com a Lei 11.977/2009

Embora a lei 11.977/2009 tenha sido revogada na parte da regularização fundiária, iremos realizar uma apresentação prévia, pois os procedimentos administrativos que iniciaram até 23 de dezembro de 2016 (data em que foi publicada a MP 759/2016), podem seguir o rito anterior ou o atual (MACEDO, 2022, p. RB-3.1). É importante dizer que a data de início do procedimento é a data em que o procedimento iniciou diante do Município, não o protocolo do pedido no RI, o que faz com que tal lei ainda seja relevante, já que é comum que os processos administrativos, a depender do município, demorem anos ou décadas (MACEDO, 2022, p. RB-3.1).

Em relação à regularização fundiária, a Lei n.º 11.977/2009 foi o texto mais relevante até a sua edição, simplificando práticas e gerando a sistematização de procedimentos e

instrumentos, que foram em boa parte trazidos para a legislação atual (MACEDO, 2022, p. RB-3.1)

A partir da Lei n.º 11.977/2009, passou-se a ter uma sistematização da regularização fundiária, com a previsão de procedimentos e instrumentos próprios, contribuindo significativamente para a solução da irregularidade urbana (MACEDO, 2022, p. RB-2.1).

A Lei n.º 11.977/2009 forneceu definições para várias categorias, como demarcação urbanística, legitimação de posse, assentamentos irregulares, regularização fundiária de interesse social, regularização fundiária de interesse específico, zona especial de interesse social (ZEIS) e área urbana (PROBST, 2011, pp. 84-85).

Por meio da Lei n.º 11.977/2009, foram criadas duas espécies de regularização fundiária: a regularização fundiária de interesse social e a regularização fundiária de interesse específico. Tais criações geraram uma inovação urbanística, fornecendo conceitos, procedimentos e instrumentos novos e mais céleres na titulação das ocupações irregulares (PROBST, 2011, p. 88).

A regularização fundiária de interesse social, REURB-S, na Lei n.º 11.977/2009, originalmente, era destinada aos assentamentos irregulares que eram ocupados predominantemente por população de renda baixa que tinham preenchido os requisitos da usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia, de imóveis situados em ZEIS ou em áreas em que a União, os Estados, o DF ou os Municípios houvessem declarado como de interesse para implantar projetos de regularização fundiária de interesse social (art. 47, VII, a, b, c,).

De acordo com Probst (2011, p. 89), a REURB-S estava amparada pelo art. 6.º, caput, 182, caput, e 225, caput, todas da CF/88, já que buscam “[...] suprir o déficit habitacional e a equacionar os problemas sociais, ambientais e urbanísticos, garantindo o desenvolvimento equilibrado das cidades e o bem-estar dos cidadãos.”.

Por ser destinada à população de baixa-renda, na REURB-S, os custos de implantação de sistema viário e aparelhos de infraestrutura eram de responsabilidade do poder público (art. 55 da Lei n.º 11.977/2009).

Por outro lado, a regularização fundiária de interesse específico, REURB-E, na Lei n.º 11.977/2009, era a regularização subsidiária, que seria utilizada quando não fossem preenchidos os requisitos da REURB-S (art. 47, VIII). Nesta espécie de regularização, a legislação era mais rigorosa, exigindo mais critérios para a sua utilização, como a emissão de licenças urbanísticas e ambientais, mesmo após a aprovação do projeto de regularização, e era

vedada a sua utilização em áreas de proteção ambiental, como forma geral (PROBST, 2011, p. 105).

Eram instrumentos da REURB-S, na Lei n.º 11.977/2009, a demarcação urbanística, a legitimação de posse e o projeto de regularização fundiária.

No sistema formado pela Lei n.º 11.977/2009, havia duas fases para a regularização. Na primeira fase, ocorria a regularização do solo, o parcelando em lotes ou instituindo condomínio edilício; enquanto na segunda fase seriam utilizados os instrumentos para titularizar os ocupantes (MACEDO, 2022, p. RB-3.1).

### **3.4.2 Regularização fundiária de acordo com a Lei 13.465/2017**

A Lei n.º 13.465/2017 manteve institutos da Lei n.º 11.977/2009, tendo realizado aprimoramentos, simplificações e inovações<sup>10</sup> para o tema da regularização fundiária.

A divisão instituída pela lei anterior, entre REURB-S e REURB-E foi mantida, realizando algumas alterações na conceituação da modalidade social: a REURB-S foi definida como a modalidade de regularização fundiária “[...] aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal;” (Lei da REURB, art. 13, I). Em comparação com a legislação anterior, percebe-se que o novo conceito foi mais abrangente.

Ao conceituar a REURB-E, foi mantido o seu caráter subsidiário, definindo-a como a modalidade a ser utilizada quando não estiverem cumpridos os requisitos da REURB-S (art. 13, II). Sendo assim, ela será utilizada na regularização de núcleos urbanos informais constituídos por pessoas que não sejam predominantemente de baixa renda.

Não ocorreu a previsão do conceito de população de baixa renda na Lei 13.465/2017, mas o Decreto 9.310/2018 abordou o tema no seu artigo 6.º, dispondo que o ato do Poder

---

<sup>10</sup> De acordo com Tartuce (2018, pp. 3-4), as principais inovações da lei da REURB são: “a) introdução do direito real de laje no rol do art. 1.225 do Código Civil; b) regulamentação do direito real de laje entre os arts. 1.510-A a 1.510-E da codificação material e também na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973); c) alteração dos requisitos para a usucapião urbana coletiva, tratada pelo Estatuto da Cidade; d) modificações no tratamento da usucapião extrajudicial ou administrativa, tornando-a possível juridicamente e sanando algumas dúvidas (alterações no art. 216-A da Lei de Registros Públicos, incluído pelo CPC/2015); e) introdução de novas modalidades de condomínio: o condomínio de lotes e o condomínio urbano simples; f) regulamentação do sistema de arrecadação de bens vagos, para os casos de abandono (o art. 1.276 do Código Civil); g) revogação de todo o capítulo da Lei Minha Casa, Minha Vida (Lei 11.977/2009) relativo à regularização fundiária, alterando substancialmente a legitimação da posse e a usucapião extrajudicial dela decorrente; h) alterações de procedimentos relativos à alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, facilitando o recebimento dos créditos; i) modificações na Medida Provisória 2.220, que trata da concessão especial de uso; j) alterações da Lei 9.636/1998, que trata da alienação de bens imóveis da União, facilitando a extinção da enfiteuse sobre terras da Marinha, por meio da remição; k) introdução de políticas para Regularização Fundiária Urbana (REURB); e l) introdução do instituto da legitimação fundiária.”

Público municipal ou distrital, de acordo com as circunstâncias locais e regionais disporá sobre o tema, desde que a renda familiar não seja superior a cinco salários mínimos (FOLETTTO, 2022, p. 153).

Conforme o art. 13, §5, da referida lei, o objetivo da diferenciação entre REURB-S e REURB-E é identificar quem serão os encarregados por implantar ou adequar as obras de infraestrutura essenciais, bem como definir se haverá ou não o direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais (FOLETTTO, 2022, p. 153).

Na REURB-S, o Poder Público será responsável por realizar as implantações, adequações e obras de infraestrutura, e haverá gratuidade das custas e emolumentos aos beneficiários. Por outro lado, na REURB-E, não haverá gratuidade das custas e emolumentos, e os interessados serão responsáveis pelo pagamento e execução das obras e adequações necessárias (FOLETTTO, 2022, p. 296).

No artigo 69 da Lei n.º 13.465/2017 e no artigo 87 do Decreto n.º 9.310/2018, há a previsão da REURB Inominada, que é destinada à regularização de glebas parceladas antes de 19 de dezembro de 1979 (data da publicação da LPSU), que não possuem registro, desde que estejam implantadas e integradas à cidade (FOLETTTO, 2022, p. 158).

A REURB Inominada é um rito, que poderá ser aplicado às duas modalidades de regularização: REURB-S e REURB-E (CÂMARA, 2021, p. 45).

Para a REURB Inominada, a legislação realizou um menor número de exigências para a regularização, por conta do critério temporal utilizado, facilitando a sua regularização (FOLETTTO, 2022, pp. 158-159). A documentação exigida para a REURB Inominada está prevista no §1.º do art. 69.

A REURB-titulação é prevista para terrenos já regularizados, com unidades imobiliárias individualizadas, que busca titularizar os beneficiários, em que se dispensa o projeto de regularização e a CRF (art. 21, §2º do Decreto 9.310/2018; MACEDO, 2022, p. RB-3.1). Ou seja, é a modalidade destinada a titularizar as pessoas que tiveram seus imóveis regularizados pela Lei n.º 11.977/2009, mas não receberam a titulação.

Ao analisar a CRF simplificada, na REURB-titulação, o Oficial de Registro de imóveis deverá verificar se as pessoas que serão afetadas pelo registro receberam notificação do procedimento de regularização (MACEDO, 2022, p. RB-7.3). Nas situações em que se verificar a inexistência de notificação, será necessária a sua promoção, com possibilidade de impugnação em 30 dias, como requisito para o registro da REURB-titulação (MACEDO, 2022, p. RB-7.3).

### 3.4.2.1 Estrutura da Regularização Fundiária Urbana

A regularização fundiária urbana ocorre em procedimento extrajudicial, que a partir da Lei 13.465/2017 passou a ser atribuída e processada totalmente pelos Municípios<sup>11</sup>, havendo ampliação do protagonismo de tais entes federativos no tema (FOLETTTO, 2022, p. 188).

Segundo a Lei n.º 13.465/2017, art. 28, a REURB acontecerá conforme as seguintes fases:

- I - requerimento dos legitimados;
  - II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
  - III - elaboração do projeto de regularização fundiária;
  - IV - saneamento do processo administrativo;
  - V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
  - VI - expedição da CRF pelo Município; e
  - VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.
- Parágrafo único. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

Em relação a tais fases, o Município deverá aprovar o projeto de regularização fundiária, em que estarão dispostas as obrigações das partes, que dependerá de qual modalidade de REURB estiver sendo aprovada: REURB-S ou REURB-E (FOLETTTO, 2022, p. 211).

Ao final do procedimento administrativo no município, é gerada a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) (MACEDO, 2022, p. RB-19.1), quando se decide pela aprovação do projeto de regularização, constituindo título hábil a ser qualificado e registrado pelo Oficial de Registro de Imóveis.

No art. 15 da Lei 13.465/2017, e no art. 8.º do Decreto n.º 9.310/2018, estão dispostas as formas de titulação, através da REURB. De acordo com Macedo (2022, p. RB-25.1), também há outras formas de titulações em diversos dispositivos legais, o que faz com que estes róis de titulação sejam exemplificativos.

Ou seja, a REURB poderá gerar titulação através dos instrumentos gerais, como a compra e venda (art. 15, XV), a usucapião (art. 15, II), entre outros, bem como através de instrumentos específicos da regularização fundiária, como a legitimação fundiária e a legitimação de posse (art. 15, I).

---

<sup>11</sup> Na Lei 11.977/2009, a regularização fundiária tramitava unicamente no RI (FOLETTTO, 2022, p. 188).

A titulação é entendida como o envio do título causal ao RI, para que realize-se o ato registral que atribui direitos reais ao beneficiário, que poderá ocorrer por meio da listagem de ocupantes, junto com CRF (REURB, art. 23, § 5.º); por meio da apresentação de listagem complementar (REURB, art. 23, § 6.º) ou pela apresentação de títulos individuais (MACEDO, 2022, p. RB-25.1).

Em relação ao momento da titulação, ele poderá ocorrer junto ao registro da regularização ou posteriormente (art. 10, § 5.º e § 6º do Decreto n.º 9.310/2018).

Macedo (2022, p. RB-25.1) afirma que a legitimação fundiária e a legitimação de posse são instrumentos que só podem ser utilizados em imóveis de núcleo urbano regularizado, quer seja através da Lei 11.977/2009, quer seja através da nova legislação.

É importante dizer que no mesmo núcleo urbano regularizado podem ocorrer diferentes tipos de titulação para as unidades imobiliárias: parte dos ocupantes poderá adquirir a propriedade através da legitimação fundiária, ou qualquer outro instrumento, e outra parte adquirir através de instrumento diverso (MACEDO, 2022, p. RB-25.1).

Abaixo, serão abordados os instrumentos da legitimação da posse e da legitimação fundiária, já que parte dos demais instrumentos já foram abordados nos itens anteriores.

A Lei da REURB criou a figura da legitimação fundiária, que foi definida em seu art. 23 da legislação, para ser usada como novo modo de aquisição (CHALHUB, 2018, p. 1394):

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.

De acordo com Macedo (2022, p. RB-25.1), a legitimação fundiária é o meio mais eficaz e rápido para obter a propriedade originária das unidades imobiliárias que passaram por REURB-S ou REURB-E.

Sendo assim, os requisitos para a concessão do título de legitimação são: unidade imobiliária que passou por REURB-S ou REURB-E, oriunda de núcleos urbanos informais consolidados, existentes até 22 de dezembro de 2016 (MACEDO, 2022, p. RB-25.1). Logo, verifica-se que nesta modalidade de titulação, há requisitos muito simples: não há a presença de requisitos como tempo de duração no imóvel, posse com *animus domini* ou boa-fé.

A legitimação fundiária, introduzida pela Lei da REURB, facilitou a aquisição da propriedade, favorecendo as pessoas que já tinham cumprido os requisitos da usucapião, bem

como aquelas que não cumpriram, mas o município tenha considerado relevante a concessão do título de propriedade.

Por outro lado, a legitimação de posse tem origem na Lei n.º 601 de 1850, mas retornou ao nosso ordenamento com a Lei n.º 11.977/2009 que depois sofreu alterações com a lei da REURB (CHALHUB, 2018, p. 1394).

A legitimação de posse era um instrumento que, a princípio, não gerava a propriedade do imóvel para o seu beneficiário. A aquisição da propriedade, por quem possuía título de legitimação de posse, só poderia ocorrer 5 anos após o seu registro no RI, através da conversão do título em propriedade, caso fossem cumpridos os requisitos da usucapião especial urbana: área de até 250m<sup>2</sup>, não ser proprietário de outro imóvel urbano, usar o imóvel para moradia própria ou da família, conforme o art. 60 da Lei n.º 11.977/2009.

Contudo, através da Lei n.º 12.424/2011, que buscou privilegiar a regularização, facilitando alguns requisitos, foi inserido o § 3º no art. 60 da Lei n.º 11.977/2009, permitindo que o título de legitimação de posse de imóvel com mais de 250m<sup>2</sup> pudesse ser convertido em propriedade, desde que cumpra os requisitos legais de usucapião.

Ou seja, qualquer modalidade de usucapião passou a poder ser utilizada para a conversão do título de legitimação de posse em propriedade.

Além disso, a Lei n.º 12.424/2011 reduziu os requisitos existentes para a REURB-S, visto que inicialmente era obrigatório o cumprimento dos requisitos da usucapião ou da concessão especial para fins de moradia, situação que foi alterada, para “em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, cinco anos;” (Lei n.º 11.977, art. 47, VII, a).

A partir da Lei n.º 13.465/2017, a principal mudança na legitimação da posse foi o ingresso da sua conversão automática em título de propriedade, após cinco anos do seu registro (art. 26, caput). Na legislação anterior, a conversão do título de legitimação em propriedade dependia de solicitação do seu titular ao RI (Lei n.º 11.977/2017, art. 60).

No entanto, mesmo assim, verifica-se que a legislação desconsidera o tempo de posse exercido anteriormente ao registro da legitimação, o que pode gerar injustiça aos possuidores de tais imóveis, pois muitas vezes eles já eram os proprietários de tais unidades, visto que já tinham cumprido os requisitos da usucapião, embora não tivessem sentença reconhecendo a sua propriedade.

## 4 O PROGRAMA LAR LEGAL COMO INSTRUMENTO DA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS

Após serem apresentados, de forma geral, as principais formas de regularização da propriedade urbana, neste capítulo será analisado o Lar Legal como instrumento regularizador de imóveis, bem como suas especificidades.

### 4.1 HISTÓRIA DO LAR LEGAL

Buscando operacionalizar o enfrentamento à irregularidade registral, o TJSC instituiu o Programa Lar Legal, que visa conceder títulos de propriedade para moradores de áreas urbanas consolidadas que cumprem os requisitos do Programa.

Atualmente, o Programa atende todo o Estado de Santa Catarina, tendo se tornado referência no Brasil, o que se observa através da sua replicação nos Estados do Paraná, MS, Piauí (LEAL; SOUZA, 2023, p. 4). Além disso, já estão sendo realizados estudos pelos tribunais de Minas Gerais e Bahia, buscando adotar o programa (LEAL; SOUZA, 2023, p. 4).

O Programa Lar Legal do TJSC surgiu como projeto, através do Provimento CGJ n.º 37/1999, na gestão do corregedor-geral da Justiça desembargador Francisco José Rodrigues de Oliveira Filho (LEAL; SOUZA, 2023, p. 9).

Tal provimento teve baixa eficiência prática, tendo sido implantado em pouquíssimas comarcas catarinenses (LEAL; SOUZA, 2023, p. 10). Contudo, em 2008, o desembargador Francisco José Oliveira Filho, já presidente do TJSC, deu nova força ao Lar Legal, tendo aperfeiçoado o programa, através da aprovação da Resolução n.º 11/2008 do CM, substituindo o antigo Provimento CGJ n.º 37/1999 (LEAL; SOUZA, 2023, p. 10).

A partir da Resolução n.º 11/2008 do CM, ocorreu maior divulgação do Lar Legal, através de contatos com prefeitos interessados e com a Federação Catarinense de Municípios (FECAM) (LEAL; SOUZA, 2023, p. 10). Buscando combater as dificuldades enfrentadas e fornecer maior eficácia ao Lar Legal, ocorreu a união de forças entre os Poderes Executivo, Legislativo, Judiciário e o MP através da celebração de um termo de cooperação institucional, em 3 de novembro de 2011, em que definiu-se as responsabilidades:

- (a) o Poder Executivo, por intermédio da Secretaria da Assistência Social, Trabalho e Habitação (SST), assumiria a gestão operacional do projeto, disponibilizando equipes técnicas capacitadas, pré-qualificadas, para dar o andamento necessário ao projeto;
- (b) o Legislativo contribuiria com a legislação necessária e ofereceria apoio institucional às comarcas e aos municípios;
- (c) o Poder Judiciário daria agilidade na

tramitação e julgamento dos processos ajuizados; e (d) o Ministério Público, com ênfase em seu papel fiscalizador, igualmente daria mais eficácia aos processos ajuizados (LEAL; SOUZA, 2023, p. 11).

Contudo, em 2014, ocorreram problemas na concretização do Lar Legal, principalmente com o cadastramento de empresas credenciadas para atuar no projeto e com as responsabilidades da SST, o que levou ao afastamento da SST e ao rompimento do termo de cooperação, tendo levado o TJSC à coordenação exclusiva do programa. (LEAL; SOUZA, 2023, p. 11),

Ainda em 2014, foi publicada a Resolução CM n.º 8/2014, que revogou a Resolução CM n.º 11/2008, e aprimorou o Lar Legal, trazendo requisitos mais rigorosos para a sua aplicação (LEAL; SOUZA, 2023, p. 11).

Em 2016, o então Senador Dário Berger (SC) propôs o Projeto de Lei do Senado n.º 317, que buscava tornar o Programa Lar Legal Lei Federal, nos mesmos termos da Resolução CM n.º 8/2014. Contudo, o Projeto de Lei foi arquivado em 2022, ao final da legislatura, conforme o § 1º do art. 332 do Regimento Interno do Senado. Durante a tramitação na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, o projeto recebeu dois votos de relatórios distintos, no sentido da sua prejudicialidade, por considerarem (erroneamente)<sup>12</sup> que a matéria do projeto já estava totalmente contida na Lei n.º 13.465/2017.

Através da Resolução CM n.º 4/2016, foi criado o regime de cooperação para o processamento e julgamento das ações ligadas ao Lar Legal, que autorizou a designação de três juízes, pela Presidência do TJSC, para atuarem no projeto, com a necessidade de priorização de tramitação para tais ações (LEAL; SOUZA, 2023, p. 11).

Com uma equipe selecionada para atuar no projeto, o Lar Legal recebeu maior eficácia e viabilidade, trazendo maior celeridade, alinhamento e uniformidade na tramitação das ações (LEAL; SOUZA, 2023, p. 12).

Em setembro de 2017, a então Deputada Estadual Ana Paula Lima propôs o PL n.º 0370.2 de 2017 (ALESC), que buscava autorizar as ligações de água e luz para imóveis que iniciaram o processo de regularização através do Programa Lar Legal do TJSC. De acordo com o Projeto, os imóveis que eram objeto de protocolo de petição inicial de Lar Legal seriam considerados hábeis para tais autorizações. Também havia previsão, no artigo 3.º do Projeto de Lei, de que os demais serviços básicos poderiam ser autorizados por atos dos Municípios. Entretanto, o PL n.º 0370.2 foi arquivado em 2019, por fim de Legislatura.

---

<sup>12</sup> Conforme se verá neste capítulo, há diferenças de procedimentos e diferenças de objetivos, entre o Lar Legal e a regularização fundiária da Lei 13.465/2017.

Em 2018, ocorreu a celebração de acordo de cooperação institucional entre o TJSC e a FECAM, com objetivo de instituir uma parceria de divulgação e de suporte à implementação do Projeto Lar Legal aos municípios catarinenses (LEAL; SOUZA, 2023, p. 13).

Uma grande contribuição ao Lar Legal, foi a Resolução CM n.º 4/2019, que transformou o projeto em um programa permanente do TJSC (LEAL; SOUZA, 2023, p. 13). Por meio da Resolução GP n.º 9/2019, foi criada a Coordenadoria Estadual do Programa Lar Legal (CEPROLAR), vinculada à Presidência do TJSC (LEAL; SOUZA, 2023, p. 13).

No mesmo ano de 2019, a Resolução CM n.º 7/2019 adicionou itens relacionados ao registro da sentença à Resolução CM n.º 8/2014.

Em 2021, ocorreu a publicação da Lei Estadual (SC) n.º 18.320/2021, que abordou o Programa Lar Legal em seu art. 15, dispondo que o Poder Executivo poderá anuir com a regularização fundiária através do Programa, nos termos da Resolução CM n.º 8/2014.

Em 2022, através da Resolução Conjunta GP/CGJ n.º 16/22, foi possibilitado que os juízes participantes do programa pudessem receber a cooperação de um servidor. Pouco tempo depois, através da Resolução Conjunta GP/CGJ n.º 23/22, o número de servidores cooperadores ampliou para três, por cada juiz.

Mais recentemente, em 2023, foi publicada a Resolução CM n.º 7/2023, que criou o Programa Lar Legal Rural, que não será abordada nesta monografia, por ter limitado o seu estudo aos imóveis urbanos.

Verificou-se que vários Municípios de SC criaram leis municipais que aderem à Resolução CM n.º 8/2014 ou instituem o Programa Lar Legal como instrumento de regularização do Município. São exemplos, os Municípios de Palhoça, Águas Mornas e Araquari.

Atualmente, o Programa Lar Legal está em uma das suas melhores fases, sendo um grande sucesso na regularização de imóveis, tendo já concedido títulos de propriedade para mais de 30 mil famílias (MEDEIROS, 2023).

## 4.2 REQUISITOS JURÍDICOS EXIGIDOS PARA A TITULARIZAÇÃO ATRAVÉS DO PROGRAMA LAR LEGAL

A titularização, através do Lar Legal, ocorre por meio de processo judicial, em procedimento de jurisdição voluntária (Resolução CM n.º 8/2014, art. 3º, § 1.º), com foco na concretização dos princípios da celeridade, informalidade e instrumentalidade.

Por ser procedimento de jurisdição voluntária, não há litigiosidade neste processo, ou seja, não há duas partes com argumentos contrários solicitando a decisão do juiz. Ocorrendo através de procedimento de jurisdição voluntária, é possível relativizar o cumprimento de alguns requisitos legais, quando o juiz entender que beneficiará a sociedade através da equidade, conforme dispõe o § 1.º do art. 723 do CPC: “O juiz não é obrigado a observar critério de legalidade estrita, podendo adotar em cada caso a solução que considerar mais conveniente ou oportuna.”.

No art. 1.º da Resolução CM n.º 8/2014, ocorre a delimitação do Programa Lar Legal. De pronto, verifica-se que o Programa se restringe aos imóveis urbanos ou urbanizados, localizados em área urbana consolidada, que não seja considerada área de risco ambiental ou de preservação permanente, a favor de pessoas preponderantemente de baixa renda, que façam parte de loteamento ou desmembramento não autorizado, ou realizado em desconformidade às normas legais e administrativas. No § 1.º de tal artigo, ocorre a definição da expressão “área urbana consolidada”<sup>13</sup>, explicando que deve ser entendida como a o território urbano que possua densidade demográfica razoável, malha viária existente, pelo menos dois equipamentos de infraestrutura urbana (sendo exemplos coleta de lixo e iluminação pública) e que ocorra ocupação mansa e pacífica há pelo menos 5 anos.

Para comprovar a situação jurídica consolidada, há disposição de que poderão ser utilizados qualquer tipo de documento, principalmente os de origem do Poder Público, em especial, os do Município (art. 1.º, § 2.º).

Assim, entende-se que o Lar Legal não consiste em uma ação individual, mas, coletiva<sup>14</sup>, referente à área ocupada principalmente por pessoas de baixa renda. De acordo com Amarante (2022, p. 59), não há um parâmetro expresso que delimite o número de

---

<sup>13</sup> Durante a publicação da Resolução n.º 8/2014 do CM do TJSC, havia a conceituação da expressão área urbana consolidada no Código Estadual do Meio Ambiente de SC (Lei n.º 14.675/2009), em seu artigo. 28, VII, que era exatamente a mesma da resolução: “área urbana consolidada: parcela da área urbana com malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados”. Contudo, tal dispositivo foi considerado inconstitucional pelo TJSC, em decisão do Órgão Especial, na ação direta de inconstitucionalidade n.º 8000030-60.2017.8.24.0000. O dispositivo foi considerado informalmente constitucional, pois a Lei Federal n.º 13.465/2017 (Lei da REURB), responsável por criar normas gerais sobre o assunto, realizou conceituação do termo área urbana consolidada de forma mais restrita, em seu art. 16-C, §2º. Desse modo, o Estado teria ultrapassado a sua competência concorrente para legislar sobre a matéria. Antes da Lei da REURB entrar em vigor, a expressão “área urbana consolidada” já havia sido definida através da Lei sobre o Programa Minha Casa Minha Vida e Regularização Fundiária (Lei Federal n.º 11.977/2009), em seu art. 46, II: “parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: [...]”. (Revogado pela Medida Provisória nº 759, de 2016) (Revogado pela Lei nº 13.465, de 2017)”.

<sup>14</sup> Há decisão do TJSC que reformou sentença de Lar Legal por ausência deste requisito, já que tinha sido proposta por somente três pessoas (TJSC, Apelação n.º 0002411-28.2014.8.24.0019, julgado em 06/04/2021).

beneficiários, mas os agentes internos do programa entendem que devem ser no mínimo 10 pessoas.

Para averiguar a hipossuficiência, utiliza-se os mesmos critérios da Defensoria Pública de Santa Catarina, que aplica como regra geral a renda familiar não superior a três salários mínimos (AMARANTE, 2022, p.59). Da mesma forma como na situação anterior, não há previsão de qual porcentagem deve ser adotada, para verificar o requisito da área ocupada predominantemente por pessoas de baixa renda. Ou seja, não se especifica se estão hábeis as ocupações que tiverem a partir de 50%, 65%, ou outra porcentagem, de pessoas em condição de hipossuficiência.

Em relação à expressão “ocupação mansa e pacífica”, entendemos que ela deve ser interpretada da mesma forma como já apresentamos, ao tratarmos da usucapião.

O art 4.º da Resolução apresenta quais são os documentos que deverão instruir a petição inicial:

- I - certidão atualizada da matrícula do imóvel objeto do loteamento ou desmembramento ou certidão do registro de imóveis comprobatória de que não está registrado;
  - II - certidão negativa de ação real ou reipersecutória referente ao imóvel expedida pelo respectivo ofício do registro de imóveis;
  - III - certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
  - IV - planta simplificada da área, com as respectivas divisas, acompanhada do memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, que contenha:
    - a) descrição sucinta da área urbana consolidada, com as suas características, fixação da zona ou zonas de uso predominante e identificação e qualificação disponível dos confrontantes e de seus cônjuges, se casados forem; (Redação dada pelo art. 2º da Resolução CM n. 2 de 11 de maio de 2015)
    - b) indicação e descrição precisa de cada lote objeto do loteamento ou desmembramento, com suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver, com menção ao nome dos ocupantes e dos confrontantes internos;
    - c) indicação das vias existentes e enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos ou de utilidade pública já existentes na área urbana consolidada;
    - d) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município;
  - V - nome, domicílio, nacionalidade, estado civil, profissão, número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda do(s) proprietário(s) e de seu(s) cônjuges(s), se casados forem; (Redação dada pelo art. 2º da Resolução CM n. 2 de 11 de maio de 2015)
  - VI - cópia dos documentos pessoais e dos comprobatórios da compra e venda ou da titularidade da posse do imóvel;
  - VII - declaração dos órgãos competentes, preferencialmente municipais, de que não se trata de área de risco ambiental ou de preservação permanente nos termos do artigo 1º; (Redação dada pelo art. 2º da Resolução CM n. 2 de 11 de maio de 2015)
  - VIII - lei municipal autorizadora, na hipótese de imóvel público ou sob intervenção do Poder Público.
- Parágrafo único. Tratando-se de pedido formulado apenas pelos interessados, não acompanhando a petição inicial qualquer documento demonstrando a anuência prévia do município, deverá ser intimado para manifestar seu interesse no prazo de 10 (dez) dias. (Redação dada pelo art. 2º da Resolução CM n. 2 de 11 de maio de 2015)

Ou seja, verifica-se que a exigência documental é bem parecida com os demais instrumentos de regularização urbana, sendo até mesmo mais rigorosa em alguns requisitos, como a exigência de documentação que afirme não se tratar de área de risco e de preservação permanente, não existente para a usucapião.

Ao realizar uma comparação entre os requisitos do Lar Legal com os requisitos das outras formas de regularização registral, verifica-se certa semelhança entre o Lar Legal e a usucapião especial urbana: as principais diferenças entre o Lar Legal e a usucapião especial urbana ocorrem por esta espécie de usucapião restringir a aquisição aos imóveis de até 250m<sup>2</sup> e exigir que seja a primeira requisição na modalidade para o usucapiente, requisitos não existentes no Lar Legal.

Em relação aos imóveis públicos ou submetidos ao Poder Público, há previsão de que eles possam ser titularizados aos seus possuidores, desde que haja lei autorizadora (art. 1.º, §3).

#### 4.3 PROCEDIMENTO DE TITULARIZAÇÃO ATRAVÉS DO LAR LEGAL

As prefeituras municipais são responsáveis por decidir implementar o Programa Lar Legal. Muitas vezes, antes dessa decisão, ocorrem reuniões com representantes do TJSC, apresentando o Programa, mostrando quais são suas vantagens e quais são os resultados já alcançados pelo Lar Legal.

De acordo com Leal e Souza (2023, p. 26), não é necessário que o município realize adesão ao programa através de lei, embora muitos municípios tenham leis neste sentido, sendo apenas necessário a vontade da municipalidade para utilizar o Lar Legal como ferramenta para enfrentar as suas questões fundiárias locais.

Após o município decidir utilizar o Lar Legal, ele deverá definir se a execução dos trabalhos técnicos (levantamento da documentação dos possuidores, elaboração de documentos técnicos, realização da petição inicial etc.) será realizada por estrutura própria do município (servidores), através de instituições de ensino superior em parceria, ou através da terceirização, por meio da contratação de empresas qualificadas, detentoras de estrutura técnica capaz de realizar a atividade.

Segundo Leal e Souza (2023, p. 26), o mais comum é que a execução ocorra através da contratação de empresas especializadas em regularização fundiária.

Nos casos em que o município opte por executar o Lar Legal através de empresa especializada, será necessário que o município celebre um acordo de cooperação técnica com a empresa, com objetivo de delimitar quais serão os trabalhos a serem realizados (LEAL; SOUZA, 2023, p. 26), bem como deveres e responsabilidades.

Depois disso, realiza-se um levantamento de quais serão as potenciais áreas aptas a receberem o Lar Legal, analisando a topografia (LEAL; SOUZA, 2023, p. 26), a condição econômica dos moradores, bem como a existência ou não de impeditivos, como a existência de área de risco ou de preservação permanente, a existência de infraestrutura no local, e a história dos imóveis daquela região.

Posteriormente, realizam-se reuniões com a comunidade, expondo o programa, colhendo informações e orientando os interessados. Em seguida, a empresa realizará a celebração de contrato de prestação de serviços com os beneficiários da regularização, em que as famílias arcarão com o pagamento, mas em valores muito menores do que os cobrados no mercado tradicional por advogados, técnicos e engenheiros, e com condições facilitadas de pagamento, como o parcelamento em número elevado de parcelas. (LEAL; SOUZA, 2023, pp. 26-27). De acordo com Leal e Souza (2023, p. 26), a empresa deverá realizar a cobrança em um valor máximo já previsto pelo programa, buscando evitar o comércio exploratório.

Após a coleta de todos os documentos necessários, a petição inicial será protocolada na comarca dos beneficiários, ao juízo que tiver competência em registros públicos (art. 3º, caput).

São legitimados para proporem o reconhecimento do domínio os interessados (possuidores) e a associação de moradores, quando possuir autorização dos seus representados (art. 3º).

Ao receber a inicial, o juiz já poderá solicitar ajuda do oficial registrador imobiliário que possui atribuições na área dos imóveis que se busca a regularização, com o objetivo de fazer com que o procedimento ocorra em conformidade aos requisitos legais para a criação do título judicial (Resolução CM n.º 8/2014, art. 3, § 2º).

Após a apresentação da inicial, conforme a Resolução CM n.º 8/2014, art. 5º, o juiz determinará a citação dos proprietários e dos confrontantes externos, bem como por edital dos eventuais interessados. Com base no mesmo artigo, também deverá ocorrer intimação da Fazenda Pública da União, do Estado e do Município. Além disso, o MP deverá ser intimado pessoalmente de todos os atos do processo (art. 9º).

Caso a inicial apresente documentos que evidenciam a anuência dos proprietários ou confrontantes externos, a citação será tida como já realizada (Resolução CM n.º 8/2014, art. 5, parágrafo único).

Em relação ao prazo para os interessados se manifestarem aos pontos controvertidos, a Resolução prevê 10 (dez) dias (art. 5º, caput), embora o CPC preveja 15 dias para a manifestação dos interessados, em procedimentos de jurisdição voluntária (art. 721).

Havendo manifestação contrária dos interessados, os possuidores serão intimados para apresentarem resposta, no prazo de 10 dias (art. 6.º, caput).

A impugnação parcial aos pedidos da inicial não impedirá o reconhecimento do domínio da parte em que não houver controvérsia, conforme o art. 6.º, parágrafo único da Resolução. Desse modo, a parte controversa deverá ser discutida em outros autos ou de forma extrajudicial. Ou seja, a ação fundada no Lar Legal seguirá para os possuidores que não tiveram seu imóvel contestado, enquanto os que tiverem sofrido impugnação serão removidos deste procedimento de Lar Legal e deverão discutir em outros autos ou procedimento.

Reforçando a natureza da jurisdição voluntária, o art. 7.º da Resolução prevê que “O juiz deverá sempre buscar a solução consensual dos eventuais pontos controvertidos para o reconhecimento do domínio.”.

Caso não ocorram manifestações contrárias à petição inicial, serão presumidas verdadeiros os fatos expostos na petição

Em situações em que ocorrer alteração do possuidor durante a tramitação do processo, o novo possuidor poderá substituir o autor inicial, com objetivo de que a sentença determine o registro do imóvel no seu nome, quando houver anuência dos interessados (art. 10).

No §1.º do art. 11 da Resolução, há disposição sobre a sentença que acolhe o pedido dos requerentes, no sentido que, nesta decisão, o juiz declarará adjudicada ou adquirida a propriedade dos imóveis pelos requerentes, bem como incorporadas ao patrimônio público as vias e áreas públicas. O mesmo dispositivo aborda a responsabilidade dos antigos proprietários, loteadores ou do Poder Público, no sentido de que a sentença não os isenta de responsabilidade, e nem prejudica direitos de terceiros, não impedindo a utilização de qualquer outra ferramenta cível, criminal ou administrativa.

De acordo com a Resolução (art. 2º, caput), poderá ocorrer o reconhecimento do domínio, em que o juiz determinará o registro do parcelamento do solo, mesmo que não estejam atendidos todos os requisitos urbanísticos dispostos na Lei n.º 6.766/1979. Ou seja, há uma mitigação aos requisitos da LPSU.

Nas situações em que a área do imóvel não coincidir com o descrito no RI, o juiz poderá determinar a retificação, de acordo com a planta e o memorial descritivo apresentados, que deverão ser elaborados conforme o georreferenciamento ou sistema de informações geográficas de Santa Catarina (Resolução CM n.º 8/2014, art. 2º, parágrafo único).

Em relação à análise do pedido pelo juiz, está disposto na Resolução, art. 11, § 2º, que o juiz poderá indeferir o pedido, caso conclua que há desvio da finalidade da resolução ou quando constatar fim especulativo por parte dos autores. Contudo, não há maiores disposições sobre quais situações configurariam desvio de finalidade ou “fim especulativo” dos autores.

Em decisão do TJSC (Apelação n.º 0300381-91.2017.8.24.0034, julgado em 03/08/2021), já ocorreu a análise de um caso de Lar Legal em que verificou-se o desvio de finalidade: constatou-se que o desvio de finalidade caracterizou-se pelos seguintes fatores: “existência de outros imóveis registrados em nome de alguns dos interessados; grande extensão das áreas; divisão de mais de um lote em favor de parte das famílias; e por nem sequer ser a principal residência de alguns dos interessados.”

De acordo com o art. 12 da Resolução, a sentença que julgar procedente a ação de Lar Legal será transcrita no RI. Após isso, o RI deverá comunicar à Coordenadoria do Lar Legal a averbação da sentença na matrícula do imóvel (Resolução CM n.º 8/2014, art. 12, § 1º).

Buscando conformidade com os princípios do nosso sistema de registro de imóveis, está disposto na Resolução que o registro da propriedade<sup>15</sup>, a partir do Lar Legal, respeitará o princípio da continuidade registral (Resolução CM n.º 8/2014, art. 13).

No mesmo sentido dos dispositivos legais já existentes<sup>16</sup>, há a previsão de que o registro poderá ser retificado ou anulado, de forma parcial ou total : “[...] por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução.” (Resolução CM n.º 8/2014, art. 14, caput). No parágrafo único do mesmo art. 14, há a permissão para que o juiz determine o cancelamento do registro, de forma fundamentada e de ofício, quando verificar que o registro ou algum ato que autorizou é nulo ou anulável. Isto é, a Resolução prevê uma forma facilitada de cancelamento de registro, para tais situações, buscando reduzir o seu eventual prejuízo a terceiros.

---

<sup>15</sup> Ao analisar os acórdãos do TJSC, verificou-se ausência de discussão, se a aquisição é originária ou derivada. Contudo, os acórdãos, em seus relatórios, traziam com frequência determinação da sentença que ia no sentido de que a aquisição teria natureza originária: “Registre-se que por se tratar de aquisição originária, incabível a incidência de ITBI.” (Apelação n. 5004024-19.2019.8.24.0020).

<sup>16</sup> Como o art. 216 da LRP e os arts. 212 e seguintes da mesma lei.

Em relação à retirada das certidões no ofício do registro de imóveis com a averbação da sentença na matrícula imobiliária, bem como à entrega das certidões aos titulares, caberá à Coordenadoria do Programa, com a ajuda do diretor do foro local (Resolução CM n.º 8/2014, art. 12, §2).

A entrega da certidão ocorrerá em solenidade individual ou coletiva, na comarca de origem do processo, com a ajuda do diretor do foro (LEAL; SOUZA, 2023, p. 31). Em situações em que o proprietário não conseguir participar da solenidade, ele poderá pegar a certidão na Secretaria do Foro (Resolução CM n.º 8/2014, art. 12, § 4.º).

#### 4.4 DADOS SOBRE A UTILIZAÇÃO DO LAR LEGAL

O Lar Legal tem sido um dos instrumentos jurídicos mais efetivos para concretizar a regularização de imóveis. Segundo o TJSC, até o começo de 2023, já foram mais de 30 mil títulos de propriedade concedidos por meio do Programa (MEDEIROS, 2023).

Em janeiro de 2023, havia 711 ações de Lar Legal tramitando em SC, em 82 varas de 80 comarcas (LEAL; SOUZA, 2023, p. 14).

Um dos grandes destaques do Programa é a celeridade: todo o procedimento judicial, ocorrido em parte do Bairro Tapera, em Florianópolis, ocorreu em 69 dias; em Chapecó, no loteamento Marechal Bormann, o processo durou 81 dias (ASSESSORIA CORI/SC, 2022).

#### 4.5 PESQUISA DOS JULGADOS DO TJSC SOBRE LAR LEGAL

Buscando compreender o uso do Lar Legal na prática, e suas especificidades, realizou-se um levantamento das decisões que possuíam “lar legal” em sua ementa, do período entre 22/11/2023 e 22/11/2022, compreendendo um ano, selecionando a pesquisa em “acórdãos”, conforme imagem abaixo<sup>17</sup>:

Figura 1 - Busca avançada de julgados realizada no site do TJSC

---

<sup>17</sup> A lista dos julgados está presente no apêndice desta monografia.

**Busca avançada**

Abrangência da busca:  Ementa  Inteiro Teor

Pesquisar em:

Acórdãos do Tribunal de Justiça  Despachos das Vice-Presidências  
 Acórdãos do Conselho da Magistratura  Decisões Monocráticas do Tribunal de Justiça  
 Acórdãos das Turmas Recursais e de Uniformização  Decisões Monocráticas das Turmas Recursais

Procurar Resultados

com **todas** as palavras

com a expressão

com **qualquer** uma das palavras

sem as palavras

em que entre a palavra  e a palavra  existam até  termos

Ementa

N.º processo  Período entre

Fonte: SANTA CATARINA, TJSC, Jurisprudência Catarinense, adaptado pelo autor.

Através da pesquisa, chegou-se ao resultado de 43 decisões, em que 37 são referentes às ações de regularização de imóveis, com base no Lar Legal, enquanto 6 decisões são ações diversas, em que alguma parte ou interessado tem alguma relação com imóvel que passou, ou está passando pelo procedimento de Lar Legal.

Das 43 decisões, o MPSC constou como recorrente em 30 decisões.

Da totalidade dos recursos do MPSC, a constitucionalidade do Programa Lar Legal foi questionada em 18 recursos. Nos demais recursos do MPSC, outros assuntos foram tratados, como a existência de comprovação do cumprimento de todos os requisitos da Resolução, para que ocorra o reconhecimento de domínio para os possuidores.

Do total das 43 decisões, apenas em duas, constavam como recorrentes possíveis prejudicados pelo reconhecimento do domínio.

Entre o começo de 2023 e os últimos três anos, ou seja, 2022, 2021 e 2020, ocorreram a entrega de 11.700 títulos de propriedade, através do Lar Legal (LEAL; SOUZA, 2023, p. 14). Desse modo, verifica-se que o número de recursos de terceiros possíveis prejudicados, em relação à quantidade de títulos de propriedade concedidos através do programa, é extremamente baixo.

Através de tais dados, verifica-se que o Programa Lar Legal realmente vem reconhecendo a propriedade em procedimento de jurisdição voluntária de forma adequada, já que nota-se pouquíssimos recursos de terceiros que foram prejudicados pelo reconhecimento e ajuizaram ações, buscando afastar tal reconhecimento.

Além disso, verifica-se que os requisitos da Resolução CM n.º 8/2014 vêm sendo atendidos, quer seja para declarar a regularização, quer seja para afastá-la, tanto por

parte do primeiro grau, como do TJSC, já que há um número baixo de recursos, comparado com o número de titulações.

Em todas as decisões analisadas, o TJSC entendeu que o Programa Lar Legal era constitucional. Assim sendo, em nenhuma decisão do TJSC ocorreu o reconhecimento de que certo dispositivo do Programa Lar Legal fosse inconstitucional.

Nas decisões que abordaram a constitucionalidade da resolução, foram citados vários precedentes do TJSC, que também consideravam totalmente constitucional o Programa Lar Legal:

"A Resolução não legisla sobre direito civil, e sim suas normas enquadram-se mais apropriadamente no art. 24, I, da Constituição da República, pois são normas de direito urbanístico. Logo, a competência para sua elaboração é concorrente entre, União, Estados e Distrito Federal" (Apelação n.º 0303289-54.2018.8.24.0045, julgado em 10/03/2020).

O entendimento deste Tribunal de Justiça é uníssono no sentido da constitucionalidade do Projeto Lar Legal, tal qual regulamentado pela Resolução 8/2014, do Conselho da Magistratura. Não há mesmo afronta à competência privativa da União para legislar sobre direito civil e registros públicos. A Resolução apenas dispõe quanto à ordenação urbanística, de competência concorrente (art. 24, inc. I, da CF) (Apelação n.º 0304353-77.2018.8.24.0020, julgado em 12/07/2022).

Outro assunto que foi abordado nos recursos do MPSC foi a necessidade de haver projeto de regularização fundiária na modalidade REURB pelo Município, para considerar o Lar Legal. Em relação ao assunto, o TJSC entendeu que não é necessário, sendo o Lar Legal e a REURB instrumentos de regularização autônomos (Apelação n.º 0311309-80.2016.8.24.0020, julgado em 24/01/2023).

É possível identificar grandes diferenças entre a REURB e o Lar Legal: o Lar Legal não ocorre totalmente de forma administrativa e não há previsão de programas e obras que o município ou os moradores tenham que implementar, como ocorre na REURB. Além disso, o Lar Legal se restringe à regularização registral, enquanto a REURB possui objetivos mais amplos, podendo abranger a regularização urbanística e até mesmo ambiental.

Em relação às decisões encontradas, abaixo serão expostas algumas, buscando fornecer maior concretude na compreensão dos requisitos do Lar Legal.

Na Apelação n.º 0303689-31.2016.8.24.0080 (TJSC, julgado em 11/04/2023), relacionada com a característica de jurisdição voluntária do Programa, ocorreu a manutenção da sentença, que extinguiu o processo, sem resolução do mérito, por haver litigiosidade no caso concreto. Durante a ação de Lar Legal, ocorreram três impugnações contrárias aos interesses dos possuidores, em que a proprietária registral apresentou discordância ao

memorial descritivo apresentado pelos autores, o que caracterizou a oposição à ação de Lar Legal, fazendo com que o requisito de ausência de litigiosidade não fosse cumprido.

Também ocorreu manutenção da sentença, que julgou extinta ação de Lar Legal, sem resolução do mérito, em que dois irmãos buscavam fracionar imóvel que adquiriram dos seus pais (TJSC, apelação n.º 0008892-41.2013.8.24.0019, julgado em 01/12/2022). No caso, foi considerado que o pedido deveria ser objeto de ação diversa, por não ter natureza coletiva, ocorrendo desvio da finalidade de uso do Programa. Neste processo, não houve comprovação de impossibilidade de regularização com o titular anterior e nem da inviabilidade do parcelamento urbanístico administrativo, a ser realizado junto ao Município.

Em decisão (TJSC, Apelação n. 0006904-48.2014.8.24.0019, julgado em 01/12/2022), referente a recurso interposto por possuidores que buscavam regularizar seus imóveis através do Lar Legal, ocorreu a exclusão de tais imóveis do procedimento, por fazerem parte de área de preservação permanente (APP), que não está abrangida pela regularização através do Programa.

Também se tratando de APP, em ação de Lar Legal, agora em apelação interposta pelo MPSC (Apelação n.º 0303188-53.2015.8.24.0067, julgado em 22/11/2022), em juízo de retratação determinado pela Segunda Vice-Presidência, por possível violação ao Tema 1010 do STJ, também foram excluídos dois imóveis do procedimento, por estarem em APP. Inicialmente, a Turma teria considerado que os imóveis não estavam em APP, através da aplicação da Lei n.º 14.285/2021, que teve os seus efeitos reduzidos pelo Tema 1010 do STJ.

Na apelação n.º 0313699-52.2018.8.24.0020 (TJSC, julgado em 04/07/2023), em relação à hipossuficiência dos autores, foi reconhecida que a mera declaração não era suficiente, devendo-se apresentar mais documentos para comprovar a predominância de pessoas de baixa renda.

Em relação à responsabilização por loteamento clandestino, na apelação n.º 0900105-95.2015.8.24.0061 (julgado em 17/08/2023), referente à ação civil pública, foi decidido que a regularização através de Lar Legal não isenta o proprietário registral do imóvel de responsabilidade, aplicando-se o art. 1.º, §4º da Resolução CM n.º 8/2014.

Por fim, através da pesquisa de julgados, verificou-se um número baixo de recursos interpostos por possíveis terceiros prejudicados pelo Lar Legal, em relação ao número de títulos de propriedade concedidos através do Programa, o que indica que o Programa Lar Legal é um ótimo instrumento para a regularização fundiária, pois já concedeu a titularização para mais de 30 mil famílias, promovendo a cidadania e contribuindo para ampliar a

qualidade de vida de tais pessoas, através da regularização registral em procedimento de jurisdição voluntária.

## 5 CONCLUSÃO

Neste trabalho, buscou-se apresentar os instrumentos de regularização registral de imóveis, fornecendo destaque para o Programa Lar Legal, criado pelo TJSC.

Por conta disso, foi apresentada a irregularidade registral, os problemas que decorrem dela e os seus instrumentos de solução. Para isso, foram apresentados os institutos básicos de direito das coisas e direito registral, bem como os instrumentos de regularização registral, fornecendo destaque para o registro, o parcelamento do solo urbano, a usucapião e a regularização fundiária.

Em relação aos instrumentos de regularização registral de imóveis, foi fornecido destaque ao Programa Lar Legal, apresentando a sua história, requisitos, procedimentos, dados de utilização e realizando uma pesquisa dos recursos julgados pelo TJSC relacionados com o Programa.

Por meio do levantamento de dados dos julgados do TJSC, entre 22/11/2022 e 22/11/2023, verificou-se um baixíssimo número de recursos interpostos por possíveis terceiros prejudicados pelo Lar Legal, em relação ao número de títulos concedidos nos últimos anos, o que indica que o reconhecimento da propriedade vem ocorrendo adequadamente, conforme a sua natureza de procedimento de jurisdição voluntária.

Através da pesquisa, verificou-se que o Lar Legal é um excelente instrumento de regularização registral, tendo tido inúmeros resultados positivos ao longo dos anos, como a concessão de mais de 30 mil títulos de propriedades para famílias catarinenses.

## REFERÊNCIAS E BIBLIOGRAFIAS

ÁGUAS MORNAS. **Lei Municipal n.º 978, de 02 de julho de 2020**. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. INSTITUI, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE ÁGUAS MORNAS, O PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA "REURB MUNICIPAL". Águas Mornas: Câmara Municipal, 2020. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/sc/a/aguas-mornas/lei-ordinaria/2020/98/978/lei-ordinaria-n-978-2020-institui-no-mbito-do-municipio-de-aguas-mornas-o-programa-municipal-de-regularizacao-fundiaria-reurb-municipal?q=%22lar+legal%22>. Acesso em: 22/11/2023.

ALMADA, Ana Paula P. L. Capítulo 5 - Registro de Imóveis. In: GENTIL, Alberto (coord.). **Registros públicos**. 4. ed. Rio de Janeiro: Método, 2023. p. 381-910.

AMARANTE, Victor Bitencourt. **Regularização Fundiária Urbana: um estudo exploratório do Programa Lar Legal e da Reurb-S em Florianópolis**. 2022. Trabalho de conclusão de Curso (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2022. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/245027>. Acesso em: 15/11/2023.

ARAQUARI. **Lei Municipal n.º 978, de 02 de julho de 2020**. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DENOMINADO "LAR LEGAL" NO MUNICÍPIO DE ARAQUARI-SC, COM BASE NA RESOLUÇÃO Nº 8/14-CM, DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA. Araquari: Câmara Municipal, 2020. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/a/araquari/lei-ordinaria/2017/326/3254/lei-ordinaria-n-3254-2017-institui-o-programa-de-regularizacao-fundiaria-denominado-lar-legal-no-municipio-de-araquari-sc-com-base-na-resolucao-n-8-14-cm-do-tribunal-de-justica-do-estado-de-santa-catarina?q=%22lar%20legal%22>. Acesso em: 22/11/2023.

ARAÚJO, Fábio Caldas de. A aquisição da propriedade pela boa-fé e os desafios da jurisprudência. **Unisul de Fato e de Direito**: Revista Jurídica da Universidade do Sul de Santa, Palhoça, v. 11, ed. 23, p. 71-84, 11 nov. 2021. DOI <https://doi.org/10.19177/ufd.v11e23202171-84>. Disponível em: [https://portaldeperiodicos.animaeducacao.com.br/index.php/U\\_Fato\\_Direito/article/view/19949](https://portaldeperiodicos.animaeducacao.com.br/index.php/U_Fato_Direito/article/view/19949). Acesso em: 29/10/2023.

AQUINO, Álvaro Antônio Sagulo Borges de. **A posse e seus efeitos**, 3ª edição. São Paulo: Grupo GEN, 2013. E-book. ISBN 9788522482047. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522482047/>. Acesso em: 14/11/2023.

ASSESSORIA CORI/SC. **Juiz responsável pelo programa Lar Legal fala sobre a importância do projeto para a sociedade catarinense**. Joinville, 16 fev. 2022. Disponível em:

<https://www.colegiorisc.org.br/noticias/novidades/juiz-responsavel-pelo-programa-lar-legal-fa-la-sobre-a-importancia-do-projeto-para-a-sociedade-catarinense/>. Acesso em: 22/11/2023.

BENACCHIO, Marcelo. Arts. 1.196 a 1.418. In: **Comentários ao Código Civil: Direito Privado Contemporâneo**. 2 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, pp. 980-1100.

BEVILAQUA, Clovis. **Direito das coisas**. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. v. 1, p. 58.

BODNAR, Zenildo. **Regularização registral imobiliária na efetivação de direitos fundamentais da cidade sustentável**. 2015. 185 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade – Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico, Florianópolis, Santa Catarina.

BARROS, André Borges de Carvalho. **A usucapião familiar como forma de aquisição derivada da propriedade**. 2019. 238 f. Tese (Doutorado em Direito) - Programa de Estudos Pós-Graduados em Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2019.

BERTHE, Marcelo Martins. Art. 217 a 226. In: ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto (coord.). **Lei de Registros Públicos comentada: Lei 6.015/1973**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 1228.

BRASIL. **Lei n.º 1.237, de 24 de setembro de 1864**. Reforma a legislação hypothecária, e estabelece as bases das sociedades de crédito real. Secretaria de Estado dos Negócios da Justiça, Rio de Janeiro, 24/09/1894. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lim/lim1237.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim1237.htm). Acesso em: 21/11/2023.

BOTTEGA, Jéverson Luís. Capítulo 8 - Registro de imóveis. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022. E-book.

BRASIL. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Lei n.º 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1916. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L3071.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm). Acesso em: 21/11/2023.

Brasil. **Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, DF: Presidência da República, 1966. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5172.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5172.htm). Acesso em: 20/11/2023.

BRASIL. **Lei n.º 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em: 21/11/2023.

BRASIL. **Lei n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1979. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm). Acesso em: 21/11/2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em: 21/11/2023.

BRASIL. **Lei n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993**. Dispõe sobre as normas gerais de licitação e contratação, em regime de concessão e permissão, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 22 jun. 1993. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8666cons.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8666cons.htm). Acesso em: 21/11/2023.

BRASIL. **Lei 10.257 de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em: 21/11/2023.

BRASIL. **Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 21/11/2023.

BRASIL. **Lei n.º 11.977 de 07 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2009. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm). Acesso em: 21/11/2023.

BRASIL. **Lei n.º 13.105 de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm). Acesso em: 21/11/2023.

BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei do Senado n.º 317/2016**. Cria o Programa Lar Legal, com o objetivo de reconhecer o domínio de imóvel público ou privado em favor, preponderantemente, de pessoas de baixa renda detentoras de posse consolidada. Brasília, DF: Senado Federal, 2016. Disponível em: <https://www.congressonacional.leg.br/materias/materias-bicamerais/-/ver/pls-317-2016>. Acesso em: 22/11/2023.

BRASIL. **Lei n.º 13.465 de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em [http://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: 21/11/2023.

BRASIL. **Decreto n.º 9.310 de 15 de março de 2018**. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Brasília, DF: Presidência da República, 2018. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/decreto/D9310.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9310.htm). Acesso em: 21/11/2023.

BRASIL. **Lei n.º 14.285 de 29 de dezembro de 2021**. Altera as Leis nos 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa, 11.952, de 25 de junho de 2009, que dispõe sobre regularização fundiária em terras da União, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, para dispor sobre as áreas de preservação permanente no entorno de cursos d'água em áreas urbanas consolidadas. Brasília, DF: Presidência da República, 2021. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2019-2022/2021/Lei/L14285.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2021/Lei/L14285.htm). Acesso em: 21/11/2023.

BRASIL. **Lei n.º 14.620/2023 de 13 de julho de 2023**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (Lei da Desapropriação), a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 (Lei do FGTS), a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.472, de 16 de julho de 1997, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011, a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), a Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, e revoga dispositivos da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Brasília, DF: Presidência da República, 2023. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm). Acesso em: 21/11/2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Quarta Turma). **Recurso Especial n.º 964.223-RN**, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 18/10/2011. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=200701459630&dt\\_publicacao=04/11/2011](https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200701459630&dt_publicacao=04/11/2011). Acesso em: 10/11/2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Primeira Seção). **Recurso Especial n.º 1.164.893-SE**, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 23/11/2016. Disponível em:

[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=200902118167&dt\\_publicacao=01/07/2019](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200902118167&dt_publicacao=01/07/2019). Acesso em: 10/11/2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma). **Recurso Especial n.º 1.546.165-SP**, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 26/04/2016. Relator para acórdão Min. João Otávio de Noronha. Disponível em:

[https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=60312301&num\\_registro=201403082061&data=20160906&tipo=5&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=60312301&num_registro=201403082061&data=20160906&tipo=5&formato=PDF). Acesso em: 10/11/2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Primeira Seção). **Tema Repetitivo 1010**. Extensão da faixa não edificável a partir das margens de cursos d'água naturais em trechos caracterizados como área urbana consolidada: se corresponde à área de preservação permanente prevista no art. 4º, I, da Lei n. 12.651/2012 (equivalente ao art. 2º, alínea 'a', da revogada Lei n. 4.771/1965), cuja largura varia de 30 (trinta) a 500 (quinhentos) metros, ou ao recuo de 15 (quinze) metros determinado no art. 4º, caput, III, da Lei n. 6.766/1979. Recurso Especial n. 1770760/SC, Primeira Seção, Rel. Min. Benedito Gonçalves, julgado em 28/04/2021.

Disponível em:

[https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas\\_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo\\_pesquisa=T&cod\\_tema\\_inicial=1010&cod\\_tema\\_final=1010](https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&cod_tema_inicial=1010&cod_tema_final=1010). Acesso em: 23/11/2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Segunda Seção). **Tema Repetitivo 1025**. Cabimento de ação de usucapião tendo por objeto imóvel particular desprovido de registro, situado no Setor Tradicional de Planaltina-DF e inserido em loteamento que, embora consolidado há décadas, não foi autorizado nem regularizado pela Administração do Distrito Federal. Recurso Especial n. 1818564/DF, Segunda Seção, Rel. Min. Moura Ribeiro, julgado em 09/06/2021.

Disponível em:

[https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas\\_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo\\_pesquisa=T&cod\\_tema\\_inicial=1025&cod\\_tema\\_final=1025](https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&cod_tema_inicial=1025&cod_tema_final=1025). Acesso em: 23/11/2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Plenário). **Recurso Extraordinário n.º 305416/RS**, Rel. Min. Marco Aurélio, julgado em 29/08/2020. Disponível em:

<https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=1934193>. Acesso em: 10/11/2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. (Plenário). **Tema 815**. Possibilidade de legislação infraconstitucional obstar o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana, previsto no art. 183 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de módulos urbanos na área em que situado o imóvel. Disponível em:

<https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=6083656&numeroProcesso=1306505&classeProcesso=ARE&numeroTema=815>. Acesso em: 10 de novembro de 2023.

CÂMARA, A. A. F. (2021). Novo marco legal sobre regularização fundiária: novos conceitos, velhos dilemas. **Revista Interdisciplinar Do Direito** - Faculdade De Direito De Valença, 19(1), 39–52. <https://doi.org/10.24859/RID.2021v19n1.1082>

COSTA, P. J. da. **Parcelamento do solo urbano e seu registro imobiliário**. 2012. 104 f. Dissertação – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2012. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/100747>. Acesso em: 23/10/2023.

CHALHUB, Melhim Namem. Da Política Urbana. In: **Constituição Federal Comentada**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 1388-1394.

DINIZ, Maria H. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. v.4. São Paulo: Saraiva, 2022.

FOLETTTO, Mathias. **Acesso à justiça pela usucapião extrajudicial: análise do procedimento nos escritórios de registro de imóveis de Florianópolis, Tijucas, São João Batista e Porto Belo**. 2018. Dissertação – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2018. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/205431>. Acesso em: 20/10/2023.

FOLETTTO, Mathias. **A audiência pública na regularização fundiária urbana para resolução dos conflitos coletivos na atualidade: cooperação entre estado, indivíduos e sociedade baseada na contribuição da teoria pós-moderna do direito**. 2022. Tese – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2022. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/244460>. Acesso em: 20/10/2023.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

FULGÊNCIO, Tito; VIANA, Marco Aurelio da S. **Da Posse e das Ações Possessórias - Teoria Legal - Prática**, 12ª edição. São Paulo: Grupo GEN, 2015. E-book. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-6677-5/>. Acesso em: 14/11/2023.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**, Vol. 5, Tomo I. São Paulo: YK Editora, 2020.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**, Vol. 5, Tomo II. São Paulo: YK Editora, 2020.

LEAL, Fábio Gesser; SOUZA, Klauss Correa de. **Apostila sobre o Programa Lar Legal do Poder Judiciário de Santa Catarina**. 1. ed. Florianópolis: Tribunal de Justiça de Santa Catarina, 2023. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/documents/10181/0/Apostila+LAR+LEGAL+-+vers%C3%A3o+final+-+20062023.pdf/d2f3db4f-ff79-abc5-ab17-393f5895e85a?t=1687791506862>. Acesso em: 27/11/2023.

LEONELLI, Gisela Cunha Viana. **A construção da lei federal de parcelamento do solo urbano 6.766: debates e propostas do início do séc. XX a 1979. 2010.** Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010. doi:10.11606/T.18.2010.tde-04092013-172142. Acesso em: 14/11/2023.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Arts.. 236 e 237. In: ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto (coord.). **Lei de Registros Públicos comentada: Lei 6.015/1973.** 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 1228.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática.** 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. **Regularização Fundiária Urbana e seus Mecanismos de Titulação de Ocupantes: Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018.** 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/246692892/v2/page/RB-2.1>. Acesso em: 11/11/2023.

MEDEIROS, Ângelo (ed.). **Programa Lar Legal beneficia famílias de Balneário Rincão com títulos de propriedade.** Florianópolis, 28 abr. 2023. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/web/imprensa/-/programa-lar-legal-beneficia-familias-de-balneario-rincao-com-titulos-de-propriedade>. Acesso em: 14/11/2023.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **A desjudicialização da usucapião imobiliária.** 2016. 477 f. Tese (Doutorado em Direito) - Programa de Estudos Pós-Graduados em Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2016.

NIEBUHR, Pedro Menezes. Capítulo 9 - Parcelamento do solo urbano. In: **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022.

PALHOÇA. Câmara Municipal. **Lei Municipal n.º 4475, de 03 de abril de 2017.** REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. Disciplina sobre a regularização fundiária no Município de Palhoça e dá outras providências. Palhoça: Câmara Municipal, 2017. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/p/palhoça/lei-ordinaria/2017/448/4475/lei-ordinaria-n-4475-2017-regularizacao-fundiaria-disciplina-sobre-a-regularizacao-fundiaria-no-municipio-de-palhoça-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 22/11/2023.

PILATI, José Isaac. **Audiência pública na justiça do trabalho.** 2ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016-b.

PILATI, José Isaac. **Propriedade & função social na pós-modernidade**. 3ed, 2ª tiragem. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016-a.

PINTO, Pedro de Freitas Maciel; SILVA, Helton Júnio da. O processo administrativo de parcelamento do solo urbano e a aplicabilidade do princípio registral da legalidade. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 89, 1 dez. 2020. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/periodical/93592342/v20200089/page/RR-7.5>. Acesso em: 10 nov. 2023.

PROBST, Marcos Fey. **A usucapião administrativa na regularização fundiária de interesse social**. 2011. Dissertação (Programa de pós-Graduação em Engenharia Civil) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2011. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/94719/299777.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 17 nov. 2023.

SANTA CATARINA. Assembleia Legislativa. **Projeto de Lei n.º 0370.2/2017**, de 27 de setembro de 2017. Permite as ligações de água e luz para as moradias cujos terrenos estiverem iniciado o processo de regularização dentro do Programa "Lar Legal" e adota outras providências. Florianópolis: Assembleia Legislativa, 2017. Disponível em: <https://www.alesc.sc.gov.br/legislativo/tramitacao-de-materia/PL./0370.2/2017>. Acesso em: 23/11/2023.

SANTA CATARINA. **Lei n.º 14.675, de 13 de abril de 2009**. Institui o Código Estadual do Meio Ambiente e estabelece outras providências. Disponível em: [http://leis.alesc.sc.gov.br/html/2021/18320\\_2021\\_lei.html](http://leis.alesc.sc.gov.br/html/2021/18320_2021_lei.html). Acesso em: 21/11/2023.

SANTA CATARINA. **Lei n.º 18.320, de 30 de dezembro de 2021**. Institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC) no âmbito da Administração Pública Estadual do Poder Executivo e estabelece outras providências. Disponível em: [http://leis.alesc.sc.gov.br/html/2021/18320\\_2021\\_lei.html](http://leis.alesc.sc.gov.br/html/2021/18320_2021_lei.html). Acesso em: 21/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Primeira Câmara de Direito Público). **Apelação n.º 0303289-54.2018.8.24.0045**. Rel. Des. Luiz Fernando Boller, julgado em 10/03/2020. Disponível em: [https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only\\_ementa=&frase=&id=AABAg7AAHAAOsP7AAA&categoria=acordao\\_5](https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=AABAg7AAHAAOsP7AAA&categoria=acordao_5). Acesso em: 22/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Primeira Câmara de Direito Público). **Apelação n.º 0002411-28.2014.8.24.0019**. Rel. Des. Pedro Manoel Abreu, julgado em 06/04/2021. Disponível em: [https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only\\_ementa=&frase=&id=321617739480574423412290566966&categoria=acordao\\_eproc](https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321617739480574423412290566966&categoria=acordao_eproc). Acesso em: 22/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Terceira Câmara de Direito Civil). **Apelação n.º 0123493-58.2007.8.24.0023**. Rel. Des. Fernando Carioni, julgado em 08/06/2021. Disponível em:

[https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only\\_ementa=&frase=&id=321623266150596803891805168983&categoria=acordao\\_eproc](https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321623266150596803891805168983&categoria=acordao_eproc). Acesso em: 22/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Segunda Câmara de Direito Público). **Apelação n.º 0300381-91.2017.8.24.0034**. Rel. Des. Carlos Adilson Silva, julgado em 03/08/2021.

Disponível em:

[https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only\\_ementa=&frase=&id=321628024739706599440774873237&categoria=acordao\\_eproc](https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321628024739706599440774873237&categoria=acordao_eproc). Acesso em: 22/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quinta Câmara de Direito Civil). **Apelação n.º 5001977-43.2021.8.24.0007**. Rel. Des. Luiz César Medeiros, julgado em 26/04/2022.

Disponível em:

[https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only\\_ementa=&frase=&id=321651110695661512131516013077&categoria=acordao\\_eproc](https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321651110695661512131516013077&categoria=acordao_eproc). Acesso em: 22/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quinta Câmara de Direito Público). **Apelação n.º 0304353-77.2018.8.24.0020**. Rel. Des. Hélio do Valle Pereira, julgado em 12/07/2022.

Disponível em:

[https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only\\_ementa=&frase=&id=321657735769226189596207910996&categoria=acordao\\_eproc](https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321657735769226189596207910996&categoria=acordao_eproc). Acesso em: 22/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Primeira Câmara de Direito Público). **Apelação n.º 0303188-53.2015.8.24.0067**. Rel. Des. Pedro Manoel Abreu, julgado em 22/11/2022.

Disponível em:

[https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only\\_ementa=&frase=&id=321669159226516136074040083767&categoria=acordao\\_eproc](https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321669159226516136074040083767&categoria=acordao_eproc). Acesso em: 22/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quarta Câmara de Direito Público). **Apelação n.º 0008892-41.2013.8.24.0019**. Rel. Des. André Luiz Dacol, julgado em 01/12/2022. Disponível em:

[https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only\\_ementa=&frase=&id=321670244959503385088247410469&categoria=acordao\\_eproc](https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321670244959503385088247410469&categoria=acordao_eproc). Acesso em: 22/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quarta Câmara de Direito Público). **Apelação n.º 0006904-48.2014.8.24.0019**. Rel. Des. André Luiz Dacol, julgado em 01/12/2022. Disponível em:

[https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only\\_ementa=&frase=&id=321670244959503385088247189584&categoria=acordao\\_eproc](https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321670244959503385088247189584&categoria=acordao_eproc). Acesso em: 22/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Segunda Câmara de Direito Público). **Apelação n.º 0311309-80.2016.8.24.0020**. Rel. Des. Sérgio Roberto Baasch Luz, julgado em 24/01/2023.

Disponível em:

[https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only\\_ementa=&frase=&id=321674760529913430191419594280&categoria=acordao\\_eproc](https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321674760529913430191419594280&categoria=acordao_eproc). Acesso em: 22/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Primeira Câmara de Direito Público). **Apelação n.º 0303689-31.2016.8.24.0080**. Rel. Des. Luiz Fernando Boller, julgado em 11/04/2023.

Disponível em:

[https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only\\_ementa=&frase=&id=321681216300954805270379594685&categoria=acordao\\_eproc](https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321681216300954805270379594685&categoria=acordao_eproc). Acesso em: 22/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quinta Câmara de Direito Público). **Apelação n.º 5004024-19.2019.8.24.0020**. Rel. Des. Margani de Mello, julgado em 04/07/2023. Disponível em:

[https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only\\_ementa=&frase=&id=321688505488254438072635369551&categoria=acordao\\_eproc](https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321688505488254438072635369551&categoria=acordao_eproc). Acesso em: 22/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quinta Câmara de Direito Público). **Apelação n.º 0313699-52.2018.8.24.0020**. Rel. Des. Margani de Mello, julgado em 04/07/2023. Disponível em:

[https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only\\_ementa=&frase=&id=321688505488254438072635162247&categoria=acordao\\_eproc](https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321688505488254438072635162247&categoria=acordao_eproc). Acesso em: 22/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quinta Câmara de Direito Público). **Apelação n.º 0313699-52.2018.8.24.0020**. Rel. Des. Margani de Mello, julgado em 04/07/2023. Disponível em:

[https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only\\_ementa=&frase=&id=321688505488254438072635162247&categoria=acordao\\_eproc](https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321688505488254438072635162247&categoria=acordao_eproc). Acesso em: 22/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quarta Câmara de Direito Público). **Apelação n.º 0900105-95.2015.8.24.0061**. Rel. Des. Odson Cardoso Filho, julgado em 17/08/2023.

Disponível em:

[https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only\\_ementa=&frase=&id=321695929762182527581426558228&categoria=acordao\\_eproc](https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321695929762182527581426558228&categoria=acordao_eproc). Acesso em: 22/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. **Jurisprudência Catarinense**. Disponível em: <https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/>. Acesso em: 14/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral da Justiça. **Provimento n.º 37/99**. Institui o Projeto “Lar Legal”, objetivando a regularização do parcelamento (loteamento e desmembramento) do solo urbano. Disponível em:

<https://www2.tjsc.jus.br/web/corregedoria-geral-da-justica/consultas/provcirc/provimento/a1999/p19990037.pdf>. Acesso em 11/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Conselho da Magistratura. **Resolução n.º 11 de 11 de agosto de 2008**. Institui o Projeto "Lar Legal", que objetiva a regularização do registro de imóveis urbanos e urbanizados loteados, desmembrados, fracionados ou não. Disponível em: <https://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=1&cdDocumento=166457&cdCategoria=1&q=&frase=&excluir=&qualquer=&prox1=&prox2=&proxc=>. Acesso em: 22/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Conselho da Magistratura. **Resolução n.º 08 de 9 de junho de 2014**. Altera o Projeto "Lar Legal", instituído pela Resolução n. 11/2008-CM de 11 de agosto de 2008. Disponível em: <https://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=1&cdDocumento=164363&cdCategoria=1&q=&frase=&excluir=&qualquer=&prox1=&prox2=&proxc=>. Acesso em: 22/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Conselho da Magistratura. **Resolução n.º 04 de 8 de julho de 2016**. Institui regime de cooperação para o processamento e julgamento dos processos vinculados ao Projeto Lar Legal e altera dispositivo da Resolução CM n. 8 de 9 de junho de 2014. Disponível em: <https://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=1&cdDocumento=160862&cdCategoria=1&q=&frase=&excluir=&qualquer=&prox1=&prox2=&proxc=>. Acesso em: 22/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Conselho da Magistratura. **Resolução n.º 04 de 11 de março de 2019**. Transforma o Projeto Lar Legal em programa permanente do Poder Judiciário do Estado de Santa Catarina, altera a Resolução CM n. 8 de 9 de junho de 2014 e a Resolução CM n. 1 de 11 de setembro de 2017 e dá outras providências. Disponível em: <https://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=1&cdDocumento=173955&cdCategoria=1&q=&frase=&excluir=&qualquer=&prox1=&prox2=&proxc=>. Acesso em: 22/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Gabinete da Presidência e Corregedoria Geral da Justiça. **Resolução Conjunta n. 16 de 16 de agosto de 2022**. Altera a Resolução Conjunta GP/CGJ n. 9 de 28 de abril de 2022, que dispõe sobre a prestação de serviço em regime de cooperação na assessoria dos gabinetes de magistrados do primeiro grau de jurisdição do Poder Judiciário do Estado de Santa Catarina. Disponível em: <http://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=1&cdDocumento=180891&cdCategoria=1>. Acesso: em 22/11/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Gabinete da Presidência e Corregedoria Geral da Justiça. **Resolução Conjunta n. 23 de 21 de novembro de 2022**. Altera a Resolução Conjunta GP/CGJ n. 9 de 28 de abril de 2022, que dispõe sobre a prestação de serviço em regime de cooperação na assessoria dos gabinetes de magistrados do primeiro grau de jurisdição do Poder Judiciário do Estado de Santa Catarina. Disponível em: <http://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=1&cdDocumento=181384&cdCate>

goria=1&q=&frase=lar%20legal&excluir=&qualquer=&prox1=&prox2=&proxc=. Acesso em: 22/12/2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Conselho da Magistratura. **Resolução n.º 07 de 8 de maio de 2023**. Cria o Programa "Lar Legal Rural" no âmbito do Poder Judiciário do Estado de Santa Catarina. Disponível em: <https://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=1&cdDocumento=182252&cdCategoria=1&q=&frase=&excluir=&qualquer=&prox1=&prox2=&proxc=>. Acesso em: 22/11/2023.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 6ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. A usucapio libertatis no Registro de Imóveis: perspectivas registras a partir da incidência de ônus reais na propriedade imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 88, 2020. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/periodical/93592342/v20200088/page/RR-5.1>. Acesso em: 9/11/2023.

ROCHA, Maria Vital; DANTAS BISNETO, Cícero. Reflexões sobre o “convalescimento” da posse precária e o fenômeno da interversão possessória. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**. vol. 32. ano 9. p. 143-179. São Paulo: Ed. RT, jul./set. 2022. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/periodical/102950099/v20220032/page/RR-5.1> Acesso em: 10/11/2023.

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**, Fortaleza, v. 23, n. 3, p. 1-23, jul/set. 2018. Disponível em: <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/viewFile/7800/pdf#:~:text=A%20Lei%2013.465%2F2017%20instituiu,distribui%C3%A7%C3%A3o%20das%20propriedades%20nas%20cidades>.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. Vol. .4. 15 ed., Rio de Janeiro: Forense, 2023.

VIANA, Marco Aurelio da S. **Comentários ao Novo Código Civil - Vol. XVI**, 4ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

## APÊNDICE – Levantamento dos julgados do TJSC

Decisões encontradas no levantamento dos julgados de 22/11/2022 até 22/11/2023, que possuíam “lar legal” em sua ementa, selecionando a pesquisa em “acórdãos”, no TJSC:

Ação	Referência
Ação civil pública	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quarta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0900105-95.2015.8.24.0061. Rel. Odson Cardoso Filho, julgado em 17/08/2023.
Ação civil pública	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Primeira Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0900010-47.2016.8.24.0088. Rel. Paulo Henrique Moritz Martins da Silva, julgado em 29/08/2023.
Ação de manutenção de posse	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Sétima Câmara de Direito Civil). Apelação n.º 0300116-37.2019.8.24.0061. Rel. Osmar Nunes Júnior, julgado em 24/11/2022.
Ação de nunciação de obra nova c/c demolitória	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quinta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0000923-11.2011.8.24.0062. Rel. Vilson Fontana, julgado em 09/05/2023.
Ação de reintegração de posse	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Sexta Câmara de Direito Civil). Agravo de Instrumento n.º 5058491-03.2022.8.24.0000. Rel. Eduardo Gallo Jr., julgado em 28/02/2023.
Ação de usucapião	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quinta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0307697-88.2018.8.24.0045. Rel. Vilson Fontana, julgado em 16/05/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Terceira Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0301068-03.2017.8.24.0282. Rel. Júlio César Knoll, julgado em 22/11/2022.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Primeira Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0303188-53.2015.8.24.0067. Rel. Pedro Manoel Abreu, julgado em 22/11/2022.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Segunda Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0304133-94.2019.8.24.0036. Rel. Carlos Adilson Silva, julgado em 29/11/2022.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quarta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0301985-61.2019.8.24.0020. Rel. André Luiz Dacol, julgado em 01/12/2022.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quarta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0000620-98.2013.8.24.0135. Rel. Diogo Pítsica, julgado em 01/12/2022.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quarta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0008892-41.2013.8.24.0019. Rel. André Luiz Dacol, julgado em 01/12/2022.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quarta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0006904-48.2014.8.24.0019. Rel. André Luiz Dacol, julgado em

	01/12/2022.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quarta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0307227-12.2016.8.24.0018. Rel. André Luiz Dacol, julgado em 01/12/2022.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quarta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 5000623-81.2020.8.24.0018. Rel. André Luiz Dacol, julgado em 01/12/2022.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quinta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 5005035-55.2020.8.24.0018. Rel. Wilson Fontana, julgado em 06/12/2022.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quinta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 5007820-81.2020.8.24.0020. Rel. Wilson Fontana, julgado em 13/12/2022.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Segunda Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0311309-80.2016.8.24.0020. Rel. Sérgio Roberto Baasch Luz, julgado em 24/01/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Terceira Câmara de Direito Público). Apelação n.º 5006760-68.2019.8.24.0033. Rel. Jaime Ramos, julgado em 31/01/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quarta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0301259-03.2015.8.24.0061. Rel. Vera Lúcia Ferreira Copetti, julgado em 09/02/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quinta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0300465-66.2019.8.24.0020. Rel. Artur Jenichen Filho, julgado em 28/02/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Primeira Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0306386-45.2015.8.24.0020. Rel. Pedro Manoel Abreu, julgado em 14/03/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Terceira Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0305944-51.2017.8.24.0039. Rel. Jaime Ramos, julgado em 21/03/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quarta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0301643-11.2017.8.24.0282. Rel. Vera Lúcia Ferreira Copetti, julgado em 30/03/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Segunda Câmara de Direito Público). Apelação n.º 5014842-40.2021.8.24.0091. Rel. Francisco José Rodrigues de Oliveira Neto, julgado em 04/04/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Segunda Câmara de Direito Público). Agravo de Instrumento n.º 5067970-20.2022.8.24.0000, Rel. Carlos Adilson Silva, julgado em 04/04/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Primeira Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0303689-31.2016.8.24.0080. Rel. Luiz Fernando Boller, julgado em 11/04/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Terceira Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0313386-71.2017.8.24.0038. Rel. Bettina Maria Maresch de Moura, julgado em 09/05/2023.

Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Segunda Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0305805-02.2017.8.24.0039. Rel. Carlos Adilson Silva, julgado em 16/05/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quarta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0313891-19.2017.8.24.0020. Rel. Odson Cardoso Filho, julgado em 25/05/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Primeira Câmara de Direito Público). Apelação n.º 5019471-82.2021.8.24.0018. Rel. Paulo Henrique Moritz Martins da Silva, julgado em 20/06/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Primeira Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0301770-96.2017.8.24.0039. Rel. Jorge Luiz de Borba, julgado em 27/06/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quarta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0309004-03.2015.8.24.0039. Rel. Vera Lúcia Ferreira Copetti, julgado em 29/06/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quinta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 5004024-19.2019.8.24.0020. Rel. Margani de Mello, julgado em 04/07/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quinta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0313699-52.2018.8.24.0020. Rel. Margani de Mello, julgado em 04/07/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quinta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0302443-86.2018.8.24.0061. Rel. Hélio do Valle Pereira, julgado em 04/07/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Primeira Câmara de Direito Público). Apelação n.º 5010703-07.2020.8.24.0018. Rel. Luiz Fernando Boller, julgado em 11/07/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Terceira Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0301090-03.2019.8.24.0020. Rel. Jaime Ramos, julgado em 08/08/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quarta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 0301636-20.2015.8.24.0078. Rel. André Luiz Dacol, julgado em 10/08/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quarta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 5013529-51.2022.8.24.0045. Rel. Diogo Pítsica, julgado em 31/08/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Primeira Câmara de Direito Público). Apelação n.º 5016289-63.2021.8.24.0091. Rel. Paulo Henrique Moritz Martins da Silva, julgado em 19/09/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quinta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 5005645-27.2022.8.24.0091. Rel. Hélio do Valle Pereira, julgado em 14/11/2023.
Lar Legal	SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça (Quinta Câmara de Direito Público). Apelação n.º 5004270-15.2019.8.24.0020. Rel. Vilson Fontana, julgado em 21/11/2023.