



UEPB

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
CAMPUS I - CAMPINA GRANDE
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO**

ANTÔNIO IVO NEVES CAIANA

**A LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E A EFETIVAÇÃO DO DIREITO
CONSTITUCIONAL DE PROPRIEDADE**

**CAMPINA GRANDE – PB
2023**

ANTÔNIO IVO NEVES CAIANA

**A LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E A EFETIVAÇÃO DO DIREITO
CONSTITUCIONAL DE PROPRIEDADE**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Coordenação do Curso de Bacharelado em Direito da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do título de bacharel em Direito.

Área de Concentração: Constituição, Exclusão Social e Eficácia dos Direitos Fundamentais.

Orientador: Prof. Fabio Severiano do Nascimento

**CAMPINA GRANDE – PB
2023**

É expressamente proibido a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano do trabalho.

C133I Caiana, Antônio Ivo Neves.
A lei de regularização fundiária e a efetivação do direito constitucional de propriedade [manuscrito] / Antônio Ivo Neves Caiana. - 2023.
14 p.

Digitado.
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências Jurídicas, 2023.
"Orientação : Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento, Coordenação do Curso de Direito - CCJ. "
1. Direito de propriedade. 2. Regularização fundiária. 3. Direito imobiliário. I. Título

21. ed. CDD 347

ANTÔNIO IVO NEVES CAIANA

**A LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E A EFETIVAÇÃO DO DIREITO
CONSTITUCIONAL DE PROPRIEDADE**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado à Coordenação do Curso de
Bacharelado em Direito da Universidade
Estadual da Paraíba, como requisito parcial à
obtenção do título de bacharel em Direito.

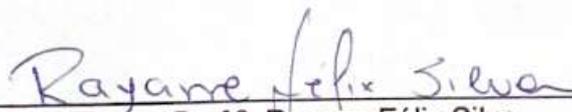
Área de concentração: Constituição,
Exclusão Social e Eficácia dos Direitos
Fundamentais

Aprovada em: 30/06/2023

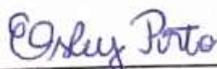
BANCA EXAMINADORA



Prof. Fabio Severiano do Nascimento (Orientador)
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof.ª Rayane Félix Silva
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof. Me. Esley Porto
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

À Sra. Maria Laurice Neves de Sousa (*in memoriam*), por todas as palavras de sabedoria e ensinamentos que guardo no coração, DEDICO.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	5
2	O REGIME JURÍDICO D DIREITO DAS COISAS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.....	8
2.1	O direito de propriedade.....	8
2.2	A relevância da posse para o ordenamento pátrio.....	10
3	AS TAXAS E ENCARGOS INERENTES AO COMÉRCIO DE IMÓVEIS.	11
4	A CONTRIBUIÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PARA A EFETIVAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE.....	12
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	13
	REFERÊNCIAS.....	13

A LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E A EFETIVAÇÃO DO DIREITO CONSTITUCIONAL DE PROPRIEDADE

THE LAND REGULARIZATION LAW AND THE EFFECTIVENESS OF THE CONSTITUTIONAL PROPERTY RIGHT

Antônio Ivo Neves Caiana¹
Fabio Severiano do Nascimento²

RESUMO

O presente artigo tem como objetivo principal analisar a problemática da demasiada onerosidade do registro imobiliário brasileiro enquanto obstáculo ao direito de propriedade, previsto na Constituição Federal de 1988 como direito fundamental bem como o papel da Lei 13.465/2017 (Lei de Regularização Fundiária) na concretização desse direito. Nesse sentido, buscou compreender, inicialmente, a diferença entre os institutos da posse e da propriedade no direito brasileiro, salientando que aquela se trata de uma situação fática, enquanto esta se cuida de uma situação jurídica, documental, que se presta a comprovar a relação de domínio que uma pessoa possui com relação a determinada coisa. Buscou destacar quais são as custas inatas ao comércio de bens imóveis, como o adimplemento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), as custas com a confecção da escritura pública e os emolumentos cartorários, salientando que essas despesas correm por conta do comprador, conforme art. 490 do Código Civil brasileiro. Nesse sentido, percebe-se a importância do referido estudo, haja vista a necessidade de adaptação da legislação posta à realidade financeira da maioria da população, que, não raras vezes, possui sequer condições de prover a subsistência básica. Além disso, registre-se que este artigo científico adotou o método de pesquisa exploratória e explicativa, viabilizada por meio da pesquisa bibliográfica. Finalmente, concluiu-se que, apesar de a Lei 13.465 de 11 de julho de 2017 (Lei de Regularização Fundiária) ter instituído uma série de mecanismos que facilitam a aquisição domínio por parte do possuidor de boa-fé e da população de baixa renda, ainda existe uma excessividade de taxas e encargos que impedem a efetivação do art. 5º, inciso XXII da Constituição Federal.

Palavras-chave: direito de propriedade; regularização fundiária; direito imobiliário.

ABSTRACT

The main objective of this article is to analyze the problem of too much burden of the Brazilian real estate registry as an obstacle to the right to property, provided for in the Federal Constitution of 1988 as a fundamental right. In this sense, it sought to understand, initially, the difference between the institutes of possession and property in Brazilian law, emphasizing that this is a factual situation, while this takes He sought to highlight what are the costs innate to the trade in real estate, such as the performance of the ITBI (Impulse on the Transmission of Real Estate), the costs with the preparation of the public deed and the notary fees, pointing out that these expenses

¹ Discente do Curso de Bacharelado em Direito da Universidade Estadual da Paraíba. Email: antonio.caiana@aluno.uepb.edu.br.

² Docente do Curso de Bacharelado em Direito da Universidade Estadual da Paraíba. Email: fabio.severiano@gmail.com.

are borne by the buyer, according to art. 490 of the Brazilian Civil Code. In this sense, the importance of this study is perceived, given the need to adapt the legislation put to the financial reality of the majority of the population, which, not infrequently, is even able to provide basic subsistence. In addition, it should be noted that this scientific article adopted the method of exploratory and explanatory research, made possible through bibliographic research. Finally, it was concluded that, despite Law 13,465 of July 11, 2017 (Floor Regularization Law) having instituted a series of mechanisms that facilitate the acquisition of ownership by the possessor in good faith and the low-income population, there is still an excess of fees and charges that prevent the effectiveness of art. 5º, item XXII of the Federal Constitution.

Keywords: property right; land regularization; real estate law.

1 INTRODUÇÃO

O presente Trabalho de Conclusão de Curso, intitulado de “A Lei de Regularização Fundiária e a efetivação do Direito Constitucional de Propriedade”, tem como objetivo central analisar o conjunto de normas pertinentes ao procedimento registral imobiliário do Brasil enquanto obstáculo à efetivação do Direito Constitucional de Propriedade e a contribuição dada pela Lei 13.465/2017 para a concretização dele.

É sabido que o legislador constituinte elevou à categoria de direito fundamental, o direito de propriedade, o qual encontra-se consubstanciado no artigo 5º, inciso XXII da Carta Magna. Ademais, em âmbito de legislação ordinária, o Código Civil determina que a propriedade se adquire com a transcrição na matrícula do bem imóvel registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Um dos principais anseios de qualquer pessoa é se tornar proprietário de bem imóvel próprio, seja a casa de morada, uma chácara, um sítio ou mesmo uma casa de lazer. Porém, pelo direito brasileiro, somente se pode falar que determinada pessoa é proprietária de algo se essa situação de domínio sobre a coisa se encontrar consignada nos registros cartorários.

Pois bem, em virtude da excessiva onerosidade de taxas pertinentes ao registro imobiliário, seja no que concerne ao registro propriamente dito do bem, seja relativamente a transferência de seu domínio, muitas pessoas, não obstante serem legítimas possuidoras de suas casas, não possuem o título dominial, o que viola o mandamento constitucional acima transcrito. Diante do exposto, questiona-se: quais os motivos que fazem o procedimento registral imobiliário no Brasil ser tão oneroso e burocrático?

Para responder esse questionamento, levanta-se a seguinte hipótese: a burocracia cartorária, entendida ela como sendo, o conjunto de normas e entidades que norteiam o registro imobiliário, é necessária e imprescindível à vida em sociedade, porquanto de acordo com o princípio da publicidade dos direitos reais, todos os atos relativos ao comércio e transação de bens imóveis da sociedade devem ser registrados e seu conhecimento deve ser disponibilizado à toda a sociedade.

Nesse diapasão, o Estado, ao promulgar a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, instituiu as diretrizes gerais e algumas específicas acerca dos registros públicos no Brasil, incluindo, além dos registros de pessoas naturais e jurídicas, também o registro de bens imóveis.

Acontece que, diante da legislação posta, tendo em vista principalmente a quantidade exacerbada de exigências dos Poderes Executivos Municipais, aliada a

cobrança de tributos elevados, no caso o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e o ITCMD Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação, por parte das secretarias estaduais e, sobretudo, a ignorância da população geral acerca da necessidade indeclinável do registro translativo para que se tenha por configurado o título dominial, geram uma situação de violação ao artigo 5º, XXII, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

Nesse sentido, a dispensação de atos administrativos e cartorários necessários hodiernamente ao registro imobiliário aliada a redução de alíquotas de impostos e supressão de taxas pode contribuir para acelerar e desonerar o processo de regularização fundiária e imobiliária.

A escolha do tema, como objeto de pesquisa, se justifica pelo fato do autor ter sido estagiário do Escritório de Advocacia Antério e Rodrigues Advogados. A partir de vivências profissionais que envolveram o contato direto do autor com o procedimento registral, deparando-se com questões pertinentes às diversas fases desse procedimento, iniciando-se com a parte técnica do imóvel, perpassando a cobrança de taxas e tributos, surgiu a necessidade de estudar o tema com maior profundidade.

Outrossim, a reconstrução da casa de morada de sua mãe foi, igualmente, experiência motivadora para o autor empreender a presente pesquisa visto que, por meio dela, foi possível tomar conhecimento de diversas taxas e encargos até então desconhecidas pelo autor, as quais perfizeram um importe financeiro relevante e que teve impacto considerável no orçamento da família.

A relevância científica e social do estudo, portanto, está em demonstrar que existe uma demasiada onerosidade no processo de registro e transmissão de propriedade bens imóveis no Brasil, no sentido de aclarar os nossos legisladores e operadores do direito para que, cientes desse estado de empecilho à efetivação do direito fundamental de propriedade, possam mitigar essa problemática.

Vale a pena ressaltar que, muito embora a temática seja razoavelmente discutida e pesquisada, há, ainda, lacunas relevantes no que concerne à exploração do aspecto nefrágico da problemática, que é exatamente a violação indireta ao mandamento constitucional que assegura o direito de propriedade.

Os resultados obtidos podem auxiliar no incentivo à prática de um registro imobiliário mais célere e menos oneroso, de modo que seja alcançada a efetiva garantia da propriedade, como manda a Constituição, tendo como público-alvo os diversos profissionais que trabalham na seara da regularização imobiliária, tabeliães, despachantes, oficiais registradores; os advogados que atuam no âmbito do direito imobiliário; os demais operadores do Direito; e a sociedade em geral.

No mais, se destaca a importância da escolha do método de pesquisa que direciona o caminho a ser percorrido para a realização do trabalho, e esclarece através de procedimentos ordenados a metodologia da pesquisa.

Diante disso, o método utilizado na presente pesquisa foi o dedutivo, tendo em vista que foram utilizados para análise, revisões de literatura a respeito do tema, analisando teorias e informações que auxiliaram na construção do raciocínio dedutivo, de modo a extrair conclusões específicas acerca da temática, analisando regras e princípios gerais.

Desta forma, ante a problemática, se verifica que o método dedutivo oferece a melhor perspectiva para o trabalho desenvolvido, uma vez que direciona para um entendimento específico através de análises gerais.

2 O REGIME JURIDICO DO DIREITO DAS COISAS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

2.1 O direito de propriedade

Cumprido salientar, inicialmente, que o legislador constituinte, por ocasião da elaboração da Constituição Federal de 1988, optou por elevar à categoria de direito fundamental o denominado direito de propriedade. Compulsando o elenco do artigo 5º, é possível verificar que o inciso XXII assegura ao cidadão o direito de propriedade.

Em âmbito de legislação ordinária, a matéria relativa ao direito das coisas encontra previsão no Código Civil de 2002, precisamente entre os artigos 1.196 e 1.510-E, bem como na legislação extravagante. As principais normativas pertinentes à espécie apartadas do Código Civil são a Lei nº 8.245, de 1991, a Lei nº 6.015, de 1973 e as resoluções dos Tribunais de Justiça dos Estados que regulamentam as taxas e emolumentos devidos pelo comércio de imóveis.

Concernente às formas de aquisição da propriedade imóvel, dois sistemas disputaram a predominância no ordenamento jurídico pátrio, o germânico e o francês.

De acordo com o sistema francês, o contrato de compra e venda é causa bastante para que se tenha por configurada a transferência de propriedade de determinada coisa. Assim, no momento da externalização do acordo de vontades a propriedade é, de imediato, passada do alienante para o adquirente.

Já o sistema tedesco, determina que a propriedade somente se transfere com a transcrição do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis. O direito alemão inaugurou a transferência de propriedade por meio da transcrição do contrato no registro imobiliário e, assim, criou o princípio da publicidade dos Direitos Reais bem como dotou os atos translativos de propriedade de eficácia *erga omnes*.

Ao introduzir o artigo 1.245 no Código Civil brasileiro, o legislador pátrio optou por adotar o modelo alemão de transferência de propriedade. Nada obstante, o nosso sistema não aderiu ao modelo alemão sem ressalvas, tendo em vista que a presunção de veracidade do registro imobiliário aqui, diferentemente do que ocorre no país europeu, não é absoluta, mas relativa.

Consoante leciona Venosa (VENOSA, 2015, p. 192):

Como vemos, portanto, a presunção que se estabelece no nosso registro imobiliário não é absoluta, mas *iuris tantum*, relativa. A transferência estampada em instrumento é título hábil à transmissão da propriedade, sofrendo exame formal perfunctório pelo oficial de registro, que se recusará a efetuar-lo se lhe faltarem requisitos. Efetivada a matrícula ou o registro de outro direito real, presume-se que seu titular é aquele ali constante.

O artigo 1.228 do mencionado Código elenca os atributos do direito de propriedade. De acordo com o citado dispositivo legal, o proprietário tem a faculdade de usar, gozar, e dispor da coisa bem como reavê-la de quem injustamente a detenha (direito de seqüela).

Ao dizer que o proprietário pode usar a coisa, quer o legislador dizer que ele pode desfrutar do bem como bem lhe aprouver. Costuma-se dizer que a faculdade de gozar é colocar a coisa a disposição do titular sem alterar-lhe a substância. É o caso, por exemplo, do proprietário de um apartamento que faz dele sua morada definitiva, ou, ainda, o dono de terreno que cerca e promove a limpeza rotineira do espaço virgem, para, futuramente, dar-lhe destinação econômica.

Gozar significa dizer que o proprietário tem a possibilidade de auferir eventuais benefícios e vantagens, isto é, frutos e benfeitorias oriundos da coisa. É o caso, por exemplo, do dono de apartamento que aluga o bem e percebe os rendimentos

decorrentes da locação, ou, ainda, o proprietário de uma vaca prenha, que, naturalmente, terá direito de ser proprietário da cria do animal.

A faculdade de dispor da coisa é a característica mais peculiar do direito de propriedade. Isto porque, eventualmente, o possuidor da coisa pode exercer os direitos de usar e gozar, mas nunca de dispor, que é direito exclusivo do proprietário. Consiste esse direito, no poder de consumir o bem, alterar-lhe a substância, aliená-lo ou gravá-lo.

Poder reaver a coisa de quem injustamente a detenha consubstancia o direito de sequela, segundo o qual o proprietário pode mover ações judiciais contra eventuais usurpadores para fazer valer seu direito de propriedade. O instituto jurídico-processual mais utilizado para tutelar o direito de propriedade é a ação reivindicatória. Sobre o direito de sequela e sua relação com a *reivindicatio*, assevera Venosa (VENOSA, 2015, p. 245):

Ação reivindicatória é a ação petítória por excelência. É direito elementar e fundamental do proprietário a sequela; ir buscar a coisa onde se encontra e em poder de quem se encontra. Deflui daí a faculdade de o proprietário recuperar a coisa. Escuda-se no direito de propriedade para reivindicar a coisa do possuidor não proprietário, que a detém indevidamente. É ação real que compete ao titular do domínio para retomar a coisa do poder de terceiro detentor ou possuidor indevido.

Consigne-se, por fim, que não há que se confundir direito de propriedade com direito à propriedade ou direito à moradia. O direito à propriedade a que se refere *caput* do art. 6º da Constituição Federal busca garantir o direito à moradia, enquanto o direito de propriedade de que trata o inciso XXII visa a defender o direito de ser proprietário, sendo interessante observar essa diferença entre “à” e “de”.

O direito à moradia se trata de um direito fundamental enquadrado na categoria da terceira geração, portanto, cuida-se de uma obrigação que o legislador constituinte atribuiu ao Estado de fornecer a moradia digna aos cidadãos brasileiros e estrangeiros residentes no país.

Ao lado da propriedade, em se tratando da temática do direito das coisas, o instituto jurídico bastante relevante é o da posse. Muito embora haja controvérsia doutrinária a respeito da natureza jurídica da posse, a doutrina majoritária defende a tese de que se trata de uma situação fática, isto é, uma relação jurídica de uma pessoa relativamente a determinado bem. A figura da posse será abordada mais minuciosamente no tópico subsequente.

2.2 A relevância da posse no ordenamento jurídico brasileiro

A posse é a exteriorização da propriedade. Segundo dicção do artigo 1.196 do Código Civil vigente, “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”, de modo que se considera possuidor todo aquele que exercer o uso ou a fruição (gozo) de determinada coisa, já que dispor é faculdade exclusiva do proprietário.

Portanto, ser possuidor significa dizer que a pessoa se utiliza da coisa como se dono fosse, empregando-lhe destinação econômica, dando pleno cumprimento ao mandamento constitucional que determina que a propriedade atenderá a sua função social (artigo 5º, inciso XXIII, CF/88).

A diferença nefrágica entre posse e propriedade reside no fato de que a propriedade é uma situação jurídica, aferida documentalmente, dotada de presunção

iuris tantum, enquanto a posse é uma situação de fato, que gera direitos para o possuidor, mas que não possui presunção de existência, devendo ser comprovada pelo interessado.

Relativamente à diferenciação entre posse e propriedade, ensina Rodrigues (RODRIGUES, 2003, p. 16):

A posse se distingue da propriedade – Sim, porque enquanto a propriedade é a relação entre pessoa e a coisa, que assenta na vontade objetiva da lei, implicando um poder jurídico e criando uma relação de direito, a posse consiste em uma relação de pessoa e coisa, fundada na vontade do possuidor, criando mera relação de fato. Tal relação de fato talvez nada mais seja que a exteriorização do direito de propriedade.

Presume-se que o proprietário é possuidor de seu imóvel, muito embora essa presunção possa ser afastada por meio de provas que evidenciem que a pessoa que esteja praticando atos de possuidor não corresponda o proprietário da coisa em questão.

Em virtude da excessiva onerosidade em se obter o domínio do bem imóvel, a maioria das negociações imobiliárias no Brasil envolvem somente a posse. É o caso, por exemplo, do indivíduo que aliena seu imóvel ao adquirente por meio de um contrato particular de compra e venda, porém, não efetua a escritura pública dessa venda à margem da matrícula do imóvel transacionado.

Nessa linha de pensamento, ciente dos obstáculos financeiros e burocráticos inerentes à obtenção do título dominial, é que o legislador civilista deu especial atenção à figura da posse. A própria Constituição Federal de 1988 contribuiu para que a posse pudesse ter essa tutela jurídica bastante avançada nos dias atuais, tendo em vista que se encontra consignado no elenco do artigo 5º o princípio da função social da propriedade.

Atualmente, o possuidor de boa-fé não fica desamparado contra esbulhos e turbacões de que, eventualmente, seja vítima. Em âmbito de legislação adjetiva, o Código de Processo Civil assegura remédios processuais ao posseiro, tais como a propositura de ação de reintegração de posse, ação de manutenção de posse e interdito proibitório.

Malgrado a negociação da posse ser bastante comum no Brasil, existindo, inclusive, verdadeiros investidores que transacionam, sabidamente, imóveis irregulares, esse tipo de negócio é bastante arriscado para pessoas leigas uma vez que não possuem conhecimento para saber que estão adquirindo somente a posse.

É plenamente possível, por exemplo, que um indivíduo munido de má-fé, proprietário de um terreno, efetue a venda desse bem para três compradores distintos por meio de contrato particular de compra e venda. Isso, evidentemente, ocasionaria consecutórios por demais negativos a esses três compradores.

3 AS TAXAS E ENCARGOS INERENTES AO COMÉRCIO DE IMÓVEIS

Feita essa breve explanação prefacial acerca dos institutos de posse e propriedade, podemos adentrar ao amago da questão e examinar, quais fatores contribuem para a larga utilização de vendas irregulares.

Consoante dito anteriormente, em se tratando de bens imóveis, a propriedade só se transfere com a transcrição da venda no Registro Geral de Imóveis, nos termos que dispõe o artigo 1.245 do diploma privado. Praticamente falando, essa venda se

aperfeiçoa com a averbação da escritura pública de compra e venda à margem do registro do imóvel, chamada tecnicamente de matrícula.

Para que essa venda ocorra, de fato, com base na disposição do artigo 490 do Código Civil de 2002, o comprador necessita suportar os encargos financeiros inerentes à transação. O primeiro deles é a própria escritura pública de compra e venda.

Escritura pública de compra e venda é o documento que materializa o contrato de compra e venda celebrado entre os negociantes. Cuida-se de contrato de forma solene, afinal, imóveis cujo valor exceda 30 salários-mínimos só poderão ser transferidos mediante o citado instrumento. A confecção da escritura é atribuição exclusiva do tabelião do competente Cartório de Registro de Imóveis.

Ocorre que esse documento possui valor elevado de produção e segue uma tabela progressiva de preços, fixados percentualmente com base no valor venal do imóvel, com taxas variáveis a depender do Estado. Os percentuais devidos pela confecção da escritura variam de 2% a 5% por cento sobre o valor do bem.

Ademais, para que o tabelião possa produzir a escritura, deve ser adimplido pelo comprador, com antecedência, o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis. Trata-se de imposto de competência municipal, previsto no artigo 35 e incisos do Código Tributário Nacional, que tem por fato gerador a transação de imóveis. Em média, a alíquota do imposto varia de 2% a 4% sobre o valor do imóvel a depender da legislação municipal.

Some-se às referidas taxas os emolumentos cartorários devidos a título de contraprestação pelo serviço prestado, que, geralmente, seguem uma tabela de valores fixos, sem mencionar eventuais custos de corretagem e financiamento. No estado da Paraíba, por exemplo, os emolumentos seguem a tabela da Lei nº 5.672, de 1992, que é atualizada periodicamente pela Corregedoria Geral de Justiça.

A aquisição da casa própria é um desejo particular da maioria das pessoas. Faz-se um esforço hercúleo na tentativa de auferir rendimentos suficientes para adquirir um bem imóvel, que, saliente-se, geralmente, não custa uma importância modesta.

Ocorre que, em razão das supracitadas taxas alcançarem vultosas importâncias, o pretense comprador opta por transacionar somente a posse, isto é, celebrando o contrato de compra e venda, sem, todavia, passar a escritura de compra e venda.

Isso sem falar no prejuízo financeiro que as empresas que atuam no ramo do mercado imobiliário, como imobiliárias, construtoras, incorporadoras são obrigadas a suportar em razão dessa demasiada onerosidade de taxas. Mencionadas entidades, ao menos, possuem pessoal técnico para solucionar as burocracias inatas ao registro imobiliário, diferentemente do que ocorre com a maciça parcela da nossa sociedade, que não detém esse conhecimento.

Por mais que o legislador tenha dado especial atenção ao instituto da posse, e, por isso, o contrato particular de compra e venda possui hoje alguma segurança jurídica, não é possível afirmar que o comprador possua um imóvel regular, haja vista que esse bem se encontra no nome de outra pessoa no Cartório de Registro de Imóveis.

4 A CONTRIBUIÇÃO DA LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PARA A EFETIVAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Na tentativa de regularizar algumas áreas como favelas, condomínios irregulares e assentamentos de sem terras, o Congresso Nacional editou a Lei 13.465 de 11 de julho de 2017, denominada de Lei de Regularização Fundiária. Essa lei prevê a possibilidade de adequação de áreas irregulares, de natureza urbana ou rural, ao ordenamento jurídico vigente por meio de mecanismos jurídicos criados para esse fim.

Válido salientar que, sem prejuízo dos demais institutos criados, merece destaque figura da REURB-S, de caráter social, destinado a pessoas de baixa renda, por meio da qual os beneficiários da regularização não precisarão suportar prejuízo financeiro algum ou, pelo menos, bastante diminuto. Se assemelha ao instituto da gratuidade judiciária, previsto no Código de Processo Civil, que assegura aos litigantes hipossuficientes a isenção no pagamento das custas processuais.

De conformidade com o art. 13, §1º, da citada lei, os contemplados com a REURB-S estarão dispensados do pagamento de uma série de atos de registro, tais como o primeiro registro da REURB e a Certidão de Regularização Fundiária exarada ao final do procedimento.

Ainda, o §2º do art. 13 assegura dispensa de apresentação de comprovantes tributários e de penalidades tributárias na efetivação do registro do direito real aos beneficiários, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

Os programas instituídos pela referida Lei são de natureza coletiva, na medida que buscam regularizar áreas e não bens imóveis individualmente considerados. A REURB, seja a social ou a especial, se trata de um procedimento administrativo formal e necessita ser proposto perante o órgão competente, no caso, a comissão de regularização fundiária da edilidade municipal. Isto sem falar na parte técnica, que, igualmente, demanda custos altos.

Destarte, por mais que a Lei de Regularização Fundiária tenha contribuído para a aquisição do título dominial por parte da população geral, principalmente de baixa renda, essas medidas não parecem ser suficientes para que se possa afirmar que o direito de propriedade está plenamente assegurado.

Vale salientar que o ordenamento jurídico brasileiro dispõe de outros mecanismos que viabilizam a aquisição do título de propriedade sem depender do pagamento de custas e emolumentos, como no caso da usucapião. Válido salientar que existe previsão tanto para a usucapião de natureza individual quanto o coletivo, sendo esse último introduzido ao ordenamento por ocasião do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001).

A usucapião se trata de forma de aquisição originária de propriedade por excelência, por meio do qual determinada pessoa, pelo uso contínuo do bem, adquire sua propriedade por possuí-lo como se dono fosse por determinado lapso de tempo.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclui-se, portanto, que, ainda que a Lei de Regularização Fundiária tenha introduzido figuras jurídicas relevantes, que permitem a desburocratização de procedimentos exigidos para a aquisição do título dominial, fato é que essas medidas ainda são muito tímidas diante da necessidade atual que possui o Brasil de dispensar procedimentos principalmente cartorários e tributários.

Por mais que existam formas de aquisição de propriedade a título gratuito previstas no ordenamento normativo pátrio, como a usucapião, essa não é a regra geral. A transação onerosa do bem imóvel, isto é, a aquisição derivada da propriedade

é a regra e cria para o comprador a obrigação de adimplir todas as taxas referidas acima como condição à aquisição do título dominial.

Para uma população que não possui condições financeiras sequer para manter os mantimentos básicos, não é razoável, aliás, é inconstitucional o estabelecimento de demasiados tramites e taxas para a aquisição do título de proprietário. Impor a obrigação de suportar esses encargos elevados como condição *sine qua non* à aquisição do direito de propriedade viola a Constituição Federal.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição** da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. Código Civil de 2002.

BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

BRASIL. Lei Nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Brasília, DF, 2017.

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli. **Curso de direito urbanístico**. 1. ed., São Paulo: Editora JusPODIVUN, 2015.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: Direito das coisas**. 37. ed., São Paulo: Editora SaraivaJur, 2023.

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo curso de direito civil, volume 5: direitos reais**. 5. ed., São Paulo: Editora SaraivaJur, 2023.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5: Direito das Coisas**. 18. ed., São Paulo: Editora SaraivaJur, 2023.

GRANDCHAMP, Leonardo. Quanto vai custar a escritura pública e o registro de imóvel em 2022? **Jornal Contábil**, 4 jan. 2022. Disponível em: <https://www.jornalcontabil.com.br/quanto-vai-custar-a-escritura-publica-e-o-registro-de-imovel-em-2022/>. Acesso em: 20 set. 2022.

ROCHA, Débora Cristina de Castro. REURB-S e REURB-E - Regularização fundiária e os seus aspectos socioeconômicos. **Migalhas**, 25 ago. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/332402/reurb-s-e-reurb-e---regularizacaofundiaria-e-os-seus-aspectos-socioeconomicos>. Acesso em: 2 jun. 2023.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: Direito das Coisas, volume 5**. 28 ed., São Paulo: Editora Saraiva, 2003.

SANCHEZ, Júlio Cesar. **Direito Imobiliário de A a Z**. 3. ed., São Paulo: Editora Mizuno, 2022.

VENOSA, Silvo de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 15. ed., São Paulo: Editora Atlas S.A, 2015.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, em primeiro lugar, a DEUS, pelo dom da vida e pela benção que me concedeu de estudar em uma academia de referência, viabilizando, assim, a minha formação como profissional para ser um instrumento de consecução da justiça em favor da sociedade.

Aos meus pais, pelo amor incondicional e por nunca me permitirem esmorecer para o crescimento intelectual além de sempre apontar para o caminho da educação.

À minha família, por ser meu refúgio diário, amparo nos momentos difíceis da caminhada e companhia para desfrutar os momentos felizes.

Aos meus amigos, que fizeram com que o fardo da responsabilidade inerente a formação acadêmica se tornasse mais leve.

Ao meu professor orientador, Fábio Severiano do Nascimento, pelos ensinamentos e pelo suporte prestado neste Trabalho de Conclusão de Curso.

Aos demais professores do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Estadual da Paraíba, pelas valorosas lições jurídicas e da vida.