

**UNIVERSIDADE DO EXTREMO SUL CATARINENSE - UNESC  
CURSO DE DIREITO**

**TAYNÁ VIRTUOSO GUIDI**

**POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E OS ASPECTOS  
JURÍDICOS DE LOTEAMENTOS IRREGULARES E CLANDESTINOS NO  
PARCELAMENTO DO SOLO DE SANTA CATARINA DE ACORDO COM O  
PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

**CRICIÚMA**

**2023**

**TAYNÁ VIRTUOSO GUIDI**

**POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E OS ASPECTOS  
JURÍDICOS DE LOTEAMENTOS IRREGULARES E CLANDESTINOS NO  
PARCELAMENTO DO SOLO DE SANTA CATARINA DE ACORDO COM O  
PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado para obtenção do grau de Bacharel no curso de Direito da Universidade do Extremo Sul Catarinense, UNESC.

Orientadora: Prof. Esp. Jean Gilnei Custódio

**CRICIÚMA**

**2023**

**TAYNÁ VIRTUOSO GUIDI**

**POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E OS ASPECTOS  
JURÍDICOS DE LOTEAMENTOS IRREGULARES E CLANDESTINOS NO  
PARCELAMENTO DO SOLO DE SANTA CATARINA DE ACORDO COM O  
PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Trabalho de Conclusão de Curso aprovado pela  
Banca Examinadora para obtenção do Grau de  
Bacharel, no Curso de Direito da Universidade  
do Extremo Sul Catarinense, UNESC.

Criciúma, 7 de dezembro de 2023.

**BANCA EXAMINADORA**

Prof. Jean Gilnei Custódio – Especialista - UNESC - Orientador

Prof. Geraldo Machado Cota Júnior – Mestre - UNESC

Prof.<sup>a</sup> Raquel de Souza Felício - Mestra - UNESC

**Dedico esta monografia a minha família, os quais me proporcionam forças diárias para trilhar o árduo caminho da vida e atingir minhas metas.**

## **AGRADECIMENTOS**

Este trabalho representa não apenas o encerramento de uma etapa acadêmica, mas também o reflexo do apoio inestimável que recebi ao longo dessa jornada. Expresso meu profundo agradecimento primeiramente a Deus, aos meus professores queridos que conheci durante o percurso acadêmico, meu orientador Jean e em especial três pessoas extraordinárias que foram fontes constantes de inspiração e suporte nessa jornada.

À minha mãe Ione, cujo amor incondicional é a bússola que guia minha vida, agradeço por ser a base sólida em que construí meus sonhos. Seu sacrifício, dedicação e incentivo constante foram a força motriz por trás de cada passo que dei em direção a este momento. Sou eternamente grata por sua presença constante e por ser meu exemplo de resiliência.

Ao meu pai Silvio, cuja sabedoria e orientação moldaram meu caráter e visão de mundo, agradeço por ser meu mentor e guia. Suas palavras sábias e seu apoio incansável foram a âncora que me manteve firme diante dos desafios acadêmicos e pessoais. Esta conquista é, em grande parte, um reflexo do seu investimento em meu crescimento.

Ao meu querido namorado Norberto, cuja sua presença constante trouxe luz aos meus dias e força aos meus desafios. Seu apoio incondicional, compreensão e paciência foram fundamentais para que eu me dedicasse aos estudos com serenidade. Cada palavra de incentivo e cada abraço nos momentos de cansaço foram a motivação que impulsionou meu progresso.

A todos vocês, minha mais profunda gratidão. Este trabalho é o resultado não apenas dos meus esforços, mas também do amor e suporte que recebi de cada um de vocês. Obrigado por serem a estrutura que sustentou meu percurso acadêmico durante esses anos.

“O fim do Direito não é abolir nem restringir,  
mas preservar e ampliar a liberdade”

John Locke

## RESUMO

O presente estudo apresenta a análise do direito à propriedade e o direito à moradia, sua função social na política de regularização fundiária urbana, observando a insegurança jurídica desta população, na sua grande maioria hipossuficientes, e os aspectos jurídicos de loteamentos irregulares e clandestinos no parcelamento de solo de Santa Catarina, com o foco na lei nº 13.465/2017. Diante disso, a pesquisa foi realizada pelo método dedutivo, em pesquisas de tipo qualitativa e teórica, empregada a técnica de pesquisa bibliográfica por meio de teses, dissertações, artigos científicos, livros, normas jurídicas e análise jurisprudencial do Tribunal de Justiça de Santa Catarina. No desenvolvimento da pesquisa, analisou-se pontos positivos e negativos referente às políticas públicas com o foco na regularização dos núcleos urbanos consolidados, frente com a desigualdade social gerada na sociedade. Na conclusão, a pesquisa pontua o poder e dever do Município, por meio da importância da fiscalização dos loteamentos, com o devido planejamento urbano das cidades, tendo o fim de existir mais cidades desenvolvidas e direitos fundamentais respeitados para o futuro do nosso país.

**Palavras-chave:** Regularização fundiária. Políticas Públicas. Função social. Loteamento. Núcleo urbano.

## **ABSTRACT**

The present study presents the analysis of the right to property and the right to housing, their social function in the policy of urban land regularization, observing the legal insecurity of this population, the vast majority of which are low-income, and the legal aspects of irregular and clandestine subdivisions. of soil in Santa Catarina, focusing on law nº 13,465/2017. Therefore, the research was used by the deductive method, in qualitative and theoretical research, using the bibliographical research technique through theses, dissertations, scientific articles, books, legal standards and jurisprudential analysis of the Court of Justice of Santa Catarina. In developing the research, positive and negative points were analyzed regarding public policies with a focus on the regularization of consolidated urban centers, in the face of social inequality generated in society. In conclusion, the research highlights the power and duty of the Municipality, through the importance of monitoring subdivisions, with due urban planning of cities, with the aim of having more developed cities and fundamental rights respected for the future of our Country.

**Keywords:** Land regularization. Public policy. Social role. Allotment. Urban core.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

|   |    |
|---|----|
| Figura 1 - Quantidade de unidades regularizadas no Município de Tubarão – Santa Catarina - 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão....             | 35 |
| Figura 2 - Quantidade de unidades regularizadas no Município de Tubarão – Santa Catarina - 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão....             | 36 |
| Figura 3 - Quantidade de unidades urbanas regularizadas no Município de Criciúma – Santa Catarina - 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma ..... | 37 |

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

|       |  |
|-------|--|
| APP   | Área de preservação Permanente         |
| CF    | Constituição Federal                   |
| CRF   | Certidão de Regularização Fundiária    |
| IPTU  | Imposto Predial Territorial Urbano     |
| ITBI  | Imposto de Transmissão de Bens Imóveis |
| REURB | Regularização Fundiária Urbana         |
| TJSC  | Tribunal de Justiça de Santa Catarina  |
| TRT   | Termo de Responsabilidade Técnica      |

## SUMÁRIO

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>INTRODUÇÃO.....</b>   | <b>11</b> |
| <b>2</b> | <b>ANÁLISE DE POLÍTICAS PÚBLICAS COMO UM INSTRUMENTO ADEQUADO PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM SANTA CATARINA .....</b>               | <b>13</b> |
| 2.1      | ORIGEM HISTÓRICA HABITACIONAL NO BRASIL.....   | 16        |
| 2.2      | FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....  | 19        |
| 2.3      | FUNDAMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL.....  | 21        |
| <b>3</b> | <b>OS ASPECTOS JURÍDICOS DO LOTEAMENTO IRREGULAR E CLANDESTINO E A EFICÁCIA DO PODER JUDICIÁRIO NO ÂMBITO DAS REGULARIZAÇÕES .....</b> | <b>23</b> |
| 3.1      | OS DESAFIOS DA APLICAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....   | 26        |
| 3.2      | O DIREITO À POSSE .....  | 28        |
| 3.3      | DIREITO À PROPRIEDADE, MORADIA E DIGNIDADE HUMANA.....   | 31        |
| <b>4</b> | <b>IDENTIFICAR O PODER E O DEVER DOS MUNICÍPIOS NAS REGULARIZAÇÕES .....</b>   | <b>39</b> |
| 4.1      | O PLANEJAMENTO URBANO E AS POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO .....  | 42        |
| 4.2      | A INSEGURANÇA JURÍDICA E O INTERESSE SOCIAL DA POPULAÇÃO .....   | 44        |
| 4.3      | BENEFÍCIOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....   | 45        |
|          | <b>CONCLUSÃO .....</b>   | <b>48</b> |
|          | <b>REFERÊNCIAS.....</b>  | <b>51</b> |

## 1 INTRODUÇÃO

A sociedade vem passando por diversas mudanças, neste contexto, a população vem buscando auxílio jurídico para sua moradia com a devida averbação na matrícula no cartório de Registro de Imóveis. Com o auxílio ao acesso às informações, a população vem adquirindo conhecimento referente ao registro de suas glebas de terras.

Ademais, muito se foi discutido no passado sobre as posses de terra e o encaminhamento que as eram dadas, Santa Catarina foi referência nesse processo, por exemplo, quando o governo disponibilizou terras para os italianos que emigraram para nossa região, especialmente formando grandes comunidades como Criciúma e Tubarão.

Nesse processo de desenvolvimento, os avanços burocráticos foram, em certos momentos, esquecidos pelo poder público, e periodicamente vinha à baila para que os Municípios desenvolvessem o tema em questão, muito embora de fato o momento oportuno se encontra no presente, quando apenas no passar dos anos, criaram-se leis mais eficazes para desenvolver esse paradigma.

Entretanto, na prática a regularização fundiária urbana não é tão fácil assim como é na teoria, visto que muitas pessoas sentem dificuldade com a burocratização que vem acarretando maiores atrasos de demandas nos Órgãos Públicos. Deste modo, este fato acaba acarretando maior lentidão nos processos de regularização fundiária.

Se de um lado tornou-se possível a regularização de imóveis pelo Poder Público, com políticas públicas desenvolvidas pelo Estado que tornam o ambiente mais propenso ao desenvolvimento da Cidade, no sentido em dar celeridade às demandas, em contrapartida alguns Municípios atrasam mais que um Usucapião Judicial, assim, uma vultosa parcela da sociedade que depende de regularizar seus imóveis apenas com o Município, como é o caso de engenheiros e autônomos que não são da área do direito, encontram maiores dificuldades.

Deste modo, a importância social do presente trabalho é permitir que essas pessoas tenham suas casas e terrenos escrituradas e consigam assim transferi-las, que os loteamentos clandestinos e irregulares sejam todos regularizados e consiga ajudar a população no desenvolvimento, do mesmo modo que esses locais tenham a

chance de receber esses investimentos de infraestrutura adequada, fazendo com que o Município se desenvolva.

Ainda assim, todos ganham, não apenas o munícipe, visto que o município recolherá impostos como por exemplo o IPTU (Imposto predial territorial urbano), assim como o estado recolherá ITBI (Imposto de transmissão de bens imóveis) apenas na venda do referido imóvel, esses são alguns exemplos onde o Estado também se servirá de uma efetiva fiscalização, saindo a propriedade em questão da informalidade.

Do mesmo modo, devemos levar em conta que, com a formalização da propriedade, outros mecanismos de valorização se colocam à tona, tais como a valorização do imóvel, a segurança na efetiva sucessão do mesmo e a facilitação de financiamento habitacional.

Em síntese, o trabalho consiste em analisar essas políticas públicas e outras maneiras do desenvolvimento da sociedade através da regularização, buscando com isso compreender o papel e a intervenção dos Órgãos Públicos Municipais para o progresso e desenvolvimento.

Para o presente trabalho é utilizado o método dedutivo, em pesquisas de tipo qualitativa e teórica. Para tanto, é empregada a técnica de pesquisa bibliográfica por meio de teses, dissertações, artigos científicos, livros e normas jurídicas.

O tema em questão tem a finalidade de levantar informações das políticas Públicas mencionadas na pesquisa, discutir a função social que envolve a posse e ajudar a promover a cidadania e a qualidade de vida das pessoas, dessa maneira, adquirindo a dignidade da pessoa humana, direito à moradia e à propriedade, garantindo muitos benefícios. Verificando hipóteses de soluções de áreas não regularizadas que poderá abranger a assistência dos Municípios e a assistência jurídica gratuita. Será necessário estudar a lei de regularização fundiária urbana nº 13.465/2017.

## **2 ANÁLISE DE POLÍTICAS PÚBLICAS COMO UM INSTRUMENTO ADEQUADO PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM SANTA CATARINA**

Os princípios jurídicos que norteiam o nosso país são formados por diversas normas que ajudam a regulamentar o desenvolvimento da cidade, assim auxiliando a população na garantia do bem-estar, neste mesmo diapasão, a Constituição Federal faz menção, no seu artigo nº 182, a Política de desenvolvimento Urbano, que possui o objetivo do desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (BRASIL, 1988).

Deste modo, existem algumas políticas públicas que já foram ou são impostas no nosso Estado, tais como o programa “Lar Legal” e o procedimento da Reurb nos Municípios. Neste modo, o programa “Lar Legal”, uma parceria do Tribunal da Justiça, Ministério Público e os Municípios, foi instituído com o objetivo de regularizar imóveis com registro irregular para famílias hipossuficientes, está disposta na resolução nº 8/2014 do Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

Sendo assim, o estado tem a obrigação de amparar os indivíduos mais necessitados, como falaremos neste capítulo das garantias fundamentais imposta na Constituição Federal de 1988, como a dignidade da pessoa humana, direito à moradia, saúde e qualidade de vida, hodiernamente a população que se encontra nessas localidades não têm o mínimo de infraestrutura básica, passando por muitas dificuldades.

Do mesmo modo, o procedimento REURB - Regularização Fundiária Urbana, instaurada nos Municípios, vem trazendo esperança para a população e não apenas para famílias que vivem em vulnerabilidade social, visto que existem tipos de REURB, compreendendo duas modalidades, como o REURB-E denominado de Reurb de interesse específico e o REURB-S, denominado de Reurb de interesse social, conforme o Art. 13 da lei 13.465/2017.

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

- I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e
- II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo (BRASIL, 2017).

Neste mesmo contexto, o procedimento administrativo chamado REURB - Regularização Fundiária Urbana, observa-se algumas fases no processo, desde sua implementação até sua conclusão para a aquisição da propriedade, vejamos na lei Federal 13.465/2017:

Art. 28. A Reurb obedecerá às 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 (BRASIL, 2017).

Desta forma, ocorre o início da abertura do procedimento com o requerimento da parte e documentos pertinentes dos requerentes e do imóvel para efetuar a localização do núcleo urbano naquele município, deste modo será realizada a análise de risco, se o núcleo possui alguma área de risco para aqueles indivíduos que residem lá, sendo assim, a conclusão do REURB é finalizada com a expedição da CRF - Certidão de Regularização Fundiária e, após o feito, o requerente deverá levar ao Ofício de Registro de Imóveis para a devida averbação na matrícula. Conforme é mencionada no artigo 51 da lei 13465/2017, que segue nos termos:

Art. 51. Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.  
Parágrafo único. Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição

do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro (BRASIL, 2017).

Sendo assim, o processo administrativo observa algumas fases para poder concretizar o sonho de ter a escritura em mãos, um processo mais simplificado que outras maneiras de obter a devida regularização do imóvel. Em outras palavras, a análise das políticas públicas é necessária para um melhor entendimento, infelizmente o Brasil encontra-se um pouco debilitado no assunto de procedimentos para regularização fundiária, visto que são profundamente burocráticos e não integrados, o escopo deste capítulo é examinar o acesso à justiça dos mais necessitados, os desafios das regularizações e os direitos da população.

Neste sentido, como se mencionou que os direitos à moradia são de caráter fundamental, lidar com essas regularizações é lidar com a vida de cada indivíduo, humanizando as relações. A documentação legal é de suma importância para o cidadão e para o fluxo de mercado, possibilitando fazer financiamento, investimentos e assim maiores benefícios.

Conforme preceitua Ribeiro:

Vivemos hoje um momento de transição histórica e intelectual sob o impacto da crise do modelo desenvolvimentista e da nossa inserção no novo modelo de produtividade difundido pela globalização. O grande e constante contingente de pobres, de desempregados, de empregos precários, de moradias em favelas e em cortiços, a exacerbação da violência, tudo isto vem alimentando incertezas acerca do futuro das grandes cidades brasileiras com o aprofundamento da globalização e da reestruturação produtiva (RIBEIRO, 2015, p. 18).

Neste contexto, as cidades continuarão crescendo de forma exacerbada e com a falta de infraestrutura básica nos núcleos urbanos, acarretando perigos externos para a população, fica o questionamento ao Governo referente aos problemas sociais que muitas vezes amplia a desigualdade social no Brasil.

Muita embora o crescimento desordenado tenha suas mazelas no início da criação do Estado Brasileiro, o governo sequer teve o mínimo esforço em pensar para onde essa população, que hoje se encontra familiarizada em morros, vielas e zonas ambientais, poderia vir a residir, e hoje se tornou um incômodo muito grande, visto que será bem mais dificultoso ordenar e regularizar a propriedade dessa população do que criar um cenário preventivo nos primórdios da nação.

## 2.1 ORIGEM HISTÓRICA HABITACIONAL NO BRASIL

A origem histórica habitacional nada mais é que um conjunto de fatores ocorridos no Brasil, desde a época de 1500, com o descobrimento do Brasil, ocasionando mudanças ao longo das décadas, como a vinda dos Portugueses ao Brasil. De acordo com Fausto (2007, p. 44), era conhecido então como o “Brasil Colônia”, ocasionando a habitação dos donatários, assim denominados pela coroa portuguesa, para garantir a segurança e prosperidade das terras, chamadas de Capitânicas hereditárias.

Segundo Boris Fausto:

A instalação de engenhos de açúcar e de moinhos de água e o uso de depósitos de sal dependiam do pagamento de direitos; parte dos tributos devidos à Coroa pela exploração de pau-brasil, de metais preciosos e de derivados da pesca cabiam também aos capitães-donatários. Do ponto de vista administrativo, eles tinham o monopólio da justiça, autorização para fundar vilas, doar sesmarias, alistar colonos para fins militares e formar milícias sob seu comando (FAUSTO, 2007, p. 44).

Para termos noção do crescimento urbano, Meirelles (2015, p. 12) menciona que após a vinda da família imperial portuguesa para o Brasil houve um aumento populacional relacionado às alterações socioeconômicas, sendo o Rio de Janeiro o centro importador de escravos. Deste modo, a cidade provocou uma grande ampliação na demanda de serviços urbanos, o que refletia na valorização do tráfico negreiro. Sendo assim, com o advento das notícias da nova estrutura da cidade despertava curiosidade aos estrangeiros, que viriam para o Brasil para fixar moradia ou até mesmo desvendar a nova terra.

As cidades tiveram sua economia alterada com a vinda da burguesia portuguesa para o Brasil e com o advento da produção industrial. José Maria Aragão descreve:

O deslocamento para atividades produtivas de parte dos capitais anteriormente destinados ao financiamento do tráfico de escravos e o êxito da lavoura cafeeira, na metade do século, também atuaram como elementos propulsores do estabelecimento de pequenas indústrias e de investimentos estrangeiros na infraestrutura, que contribuiriam para aumentar a população urbana e as necessidades habitacionais nas cidades (ARAGÃO, 2001, p. 65).

Neste mesmo entendimento, não podemos deixar de citar o fim a escravidão em 1888 e a vinda de imigrantes italianos, alemães e entre outros, que acabaram residindo nos centros urbanos em busca de empregos. Todavia, o crescimento desordenado da população, e assim o surgimento das favelas, começou neste período, sendo um processo de urbanização caótico, resultando em inúmeros problemas. Observamos a colocação de Myrian Sepúlveda dos Santos:

No final do século XIX, com a abolição da escravatura, negros libertos, em grande número, deslocavam-se para as cidades à procura de oportunidades e quando lá chegavam não conseguiam ser absorvidos em atividades remuneradas. O crescimento do número de imigrantes, vindos tanto do interior do Brasil, quanto do exterior também contribui para o crescimento urbano desordenado (SANTOS, 2004, p. 145).

Neste sentido, a Lei Áurea foi de grande benfeitoria para a liberdade dos escravos, porém nada foi feito para o acolhimento dos negros libertos, não tendo o acesso a moradias decentes, sem trabalhos remunerados e sem estudos, acarretando na marginalização dos centros urbanos.

Conforme Júlio Cesar Sanchez (2017, p. 10), a raiz histórica do Brasil começou com os indígenas no descobrimento do Brasil, como mencionado anteriormente. Dando um salto histórico, Sanchez preceitua que, em 1950, a Cidade de São Paulo já contava com um milhão de habitantes, após a Segunda Guerra Mundial decorreu o êxodo rural no nosso país, devido a substituição de homens por máquinas na área rural, ocorrendo a urbanização, ou seja, o aumento da população Urbana sobre a rural.

Diante disso, Rodolfo Fares Paulo reforça o entendimento sobre o êxodo rural da seguinte maneira:

Por tais razões, fica demonstrado que tal crescimento demográfico desordenado se intensificou com o industrialismo e conseqüentemente pelo êxodo rural, transformou as antigas cidades nos grandes centros populacionais que conhecemos hoje. E com isso, podemos afirmar que se deu origem à marginalização da sociedade [...] (PAULO, 2018, p. 19).

Diante dos fatos, a baixa perspectiva de vida nos campos e a vinda das pessoas para os centros urbanos ocasionou o êxodo rural e o grande crescimento

populacional. O fato é que, segundo Ribeiro, o ano de 1980 houve um crescimento explosivo brasileiro, onde o autor afirma ocorrer a impossibilidade da continuidade de um crescimento econômico, deste modo:

[...] a estrutura agrária dominada pelo latifúndio que, incapaz de elevar a produção agrícola ao nível de crescimento da população, de ocupar e pagar as massas rurais, as expulsa em enormes contingentes do campo para as cidades, condenando desta forma a imensa maioria da população à marginalidade (RIBEIRO, 2006, p. 184).

Neste caso, Ribeiro estabelece que a criação de favelas é uma forma de deterioração urbana, ao afirmar que

A própria população urbana, largada a seu destino, encontra soluções para seus maiores problemas. Soluções esdrúxulas é verdade, mas não únicas que estão a seu alcance. Aprende a edificar favelas nas morrarias mais íngremes fora de todos os regulamentos urbanísticos, mas que lhe permitem viver junto aos seus locais de trabalho e conviver como comunidades humanas regulares [...] (RIBEIRO, 2006, p. 188).

Vale ressaltar que as favelas são localizadas em áreas irregulares, ou seja, locais que não deveriam ser povoados, nesses lugares encontramos pessoas vivendo à margem da sociedade, visto que a maioria das favelas não possuem nenhuma infraestrutura, muitos locais não possuem o saneamento básico, sendo assim, possuindo água e luz de forma ilegal, na linguagem popular denominada “gatos”, podendo ocasionar riscos para os indivíduos que vivem em tal condição, o que ocasiona na marginalização do ambiente (PAULO, 2018, p. 33-34).

A origem histórica habitacional no Brasil é de suma importância para o melhor entendimento da monografia, levantando informações da raiz do problema ocasionado nas cidades. Desta forma, a preocupação com o futuro do país é de grande reflexão, visto que o crescimento desordenado dos núcleos urbanos em lugares irregulares é um fato histórico e amplo.

Nesse sentido, o estereótipo de “favela” criou-se não apenas em grandes centros, como por todo o Brasil. Temos o entendimento de que grande parcela da população que hoje habita em locais periféricos tenha sido por certo tempo “esquecida” do cenário político brasileiro, e apenas de uns anos para cá foi trazida a discussão para que tenha de direito sua dignidade garantida, conforme preceitua o artigo 5º da Constituição Federal.

## 2.2 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Fazendo a análise da regularização fundiária, impossível não mencionar a função social da propriedade, analisando todos os dispositivos previstos na Constituição Federal de 1988, no que tange os direitos fundamentais dispostos no Art. 5º e o inciso XXIII, mencionando a função social da propriedade.

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; (BRASIL, 1988).

Neste contexto, do mesmo modo que consta na Constituição Federal, consta também na lei de regularização fundiária, Art. 10 inciso VII da lei 13.465/2017, como um dos objetivos da REURB a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

[...]

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade (BRASIL, 2017).

O autor Júlio Cesar Sanchez preceitua o direito da propriedade como sendo um conceito amplo que na antiguidade foi marcado por total absolutismo, mas foi perdendo a força ao longo dos tempos por conta das normas do Estado. Diante da supremacia do interesse Público, portanto, é um conceito intrínseco à propriedade privada, não sendo apenas ter a titularidade, o proprietário deve estar sensibilizado para um dever social imposto pela Constituição Federal, ou seja, função social seria uma obrigação de quem realmente se considera cidadão (SANCHEZ, 2017, p. 15-16).

Neste contexto, a função social precisa atender uma forma coletiva na propriedade, é uma forma complexa de entendimento de forma geral. Todavia, para a melhor compreensão, o principal objetivo da função social da propriedade é garantir que a mesma não seja utilizada de maneira errônea, sendo usada para promover o bem comum e não prejudicar interesses sociais da propriedade, ou seja, o bem estar geral da sociedade.

O autor Melhim Namem Chalhub ressalta a ideia de função social, ele preceitua o dever perante a coletividade:

A ideia de função social da sociedade não é nova, já que esta teve uma merecida atenção da doutrina cristã na Idade Média. É notório a grande importância deste conceito, já que a ideia do Direito a Propriedade está ligada a um dever perante a coletividade na qual devemos distinguir o direito de propriedade e o uso da propriedade de acordo com as exigências do bem comum. Com isso, é possível elucidar que Função Social é um método de legitimação do Direito à Propriedade que condiz com os objetivos propostos na Constituição em que ambos, princípio e garantia, são previstos (CHALHUB, 2003, p. 305).

Ora, vejamos que ao analisarmos a forma coletiva da função social podemos afirmar que abrange e facilita a regularização fundiária em áreas de difícil regularização, sabemos que possibilita uma repercussão muito maior quando se trata do coletivo.

A autora Maria Helena Diniz preceitua que, ao analisar a forma como o Código Civil Brasileiro denomina-se posse, infere-se que ele adota a teoria objetiva de Ihering, do qual os requisitos que caracterizam a posse estão presentes na comunidade em estudo, deste modo, torna-se apta a regularização fundiária. Quando abordamos edificações deste gênero, é notável a destinação socioeconômica e, conseqüentemente, a satisfação do primeiro da função social daquela posse (2014, p. 22).

O estudo do tema em tela tem grande relevância social porque busca a resolução das áreas irregulares e clandestinas, visto que muitos indivíduos que vivem em poucas condições não têm o conhecimento adequado para resolver os problemas referente ao tema, fazemos então a análise social já mencionada no escopo acima.

Nessa toada, é perceptível o esforço que o governo tem que fazer para regularizar a situação dessas camadas da sociedade, muitas vezes em extrema ignorância, ou seja, falta conhecimento em quase tudo.

Para isso, é muito necessário o desempenho de excelentes profissionais para que ocupem posições políticas significativas e obtenham um certo grau de instrução para amparar essas famílias, seria assim na teoria.

O que ocorre é que muitas vezes na prática o governo determina cargos públicos para profissionais sem um grande estudo caloroso sobre o tema, o que acaba ocasionando uma insegurança, não só do contingente operacional do Município que estiver analisando determinados processos registrais como do próprio cartório de registros de imóveis, pois, sendo um tema de extrema reverência no cenário imobiliário nacional, tem sim a obrigação de obter o conhecimento necessário para direcionar esses hipossuficientes, devendo acarretar cursos e aprimoramento de técnicas realmente efetivas à resolução do procedimento, tendo assim os processos relacionados a esse tema sua perfeita finalização.

### 2.3 FUNDAMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL

A regularização fundiária por meio dos direitos fundamentais, especialmente a dignidade da pessoa humana, é prevista no artigo nº 1º e direitos elencados no artigo nº 5º da Constituição Federal, deste modo, a dignidade da pessoa humana é de suma importância para sociedade. Por fim, o artigo nº 6º da CF prevê os direitos sociais, como por exemplo o direito à moradia, à moradia digna, ter um local para morar é um direito inerente ao ser humano, sendo assim, a regularização fundiária torna-se um instrumento adequado para melhor desenvolvimento da cidade (BRASIL, 1988).

Neste mesmo diapasão, Andressa Fernandes refere-se o caráter fundamental do direito à moradia:

Negar o caráter fundamental deste direito mostra-se uma tarefa praticamente impossível, pois não há como dissociar a moradia da personalidade do indivíduo, pois além de servir de abrigo, a ela estão atrelados outros significantes, como a vida e a dignidade humana (FERNANDES, 2018, p. 34)

Seguindo o contexto supracitado, antigamente não havia muitas políticas públicas com foco na regularização fundiária, trazendo poucas soluções para esse tema, de modo que, parando para analisar, esse é um tema muito grave no Brasil.

Assim, as moradias e as construções foram formando núcleos urbanos informais, trazendo o crescimento desordenado dos bairros nos municípios.

Conforme visto na presente monografia, a irregularidade de unidades imobiliárias como de núcleos urbanos vem sendo cada vez mais equipada pelos órgãos de governo, como também influenciada pela sociedade em geral, sendo assim, a crescente demanda de legislações que versam sobre o assunto, como também o grande crescimento demográfico que está acontecendo nos pequenos centros urbanos faz com que tenha mais potência nas funções das unidades imobiliárias, a busca pela regularização torna-se crucial para que o cidadão adquira o máximo que seu imóvel possa oferecer, como definido por Betânia de Moraes Alfonsin:

Regularização fundiária é o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando acessoriamente melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária (ALFONSIN, 1999, p. 163).

Em outras palavras, não tem como desconstruir as casas que já foram construídas e já formaram núcleos nos bairros, fazendo a alusão da função social da propriedade descrita no tópico acima. Felizmente o estatuto da cidade, descrito na lei 10.257/2001, trouxe o tema regularização fundiária, fazendo o Brasil avançar em relação às regularizações, sem dúvida alguma que não depender tanto assim do Usucapião Judicial, que é um instituto jurídico, e sim de outras leis administrativas, como mencionado na monografia, tem o foco e objetivo de agilizar os processos.

Os direitos fundamentais são de suma importância para o desenvolvimento de antigas e novas políticas públicas referentes ao direito à propriedade e moradia, visto que lidar com a moradia é lidar com a vida das pessoas.

### **3 OS ASPECTOS JURÍDICOS DO LOTEAMENTO IRREGULAR E CLANDESTINO E A EFICÁCIA DO PODER JUDICIÁRIO NO ÂMBITO DAS REGULARIZAÇÕES**

Para a população brasileira, a luta para o reconhecimento da posse é dificultosa, de forma árdua para alguns casos, como é o exemplo de loteamentos clandestinos. A forma clandestina ou irregular que alguns loteamentos foram criados antigamente gera inúmeros problemas para os indivíduos que residem lá, como problemas para a regularização com a ligação de água, energia elétrica e entre outros problemas devido ao parcelamento de solo clandestino.

Em vista disto, Sanchez (2017, p. 109) faz menção sobre a caracterização dos loteamentos, sendo essa uma subdivisão de gleba em lotes destinados à exploração e edificação, assim podendo ser de qualquer natureza. Todavia, o loteador que pretende promover um loteamento deverá seguir as diretrizes municipais, de modo que o projeto, TRT, plantas, memoriais descritivos, entre outros, seja apresentado na Secretaria de Obras do Município e, após a aprovação, seguir os trâmites legais no Cartório de Registro de Imóveis.

O que se percebe, portanto, é que alguns loteadores não efetuam esses trâmites administrativos, ocasionando assim em loteamentos ilegais, conforme José Afonso Silva:

O loteamento clandestino constitui, ainda, uma das pragas mais daninhas do urbanismo brasileiro. Loteadores parcelam terrenos de que, não raro, não têm título de domínio, por isso não conseguem aprovação do plano, quando se dignam a apresentá-lo à Prefeitura, pois o comum é que sequer se preocupem com essa providência, que é onerosa, inclusive porque demanda a transferência de áreas dos logradouros públicos e outras ao domínio público. Feito o loteamento nessas condições, põem-se os lotes à venda, geralmente para pessoas de rendas modestas, que, de uma hora para outra, perdem seu terreno e a casa que nele ergueram, também clandestinamente, porque não tinham documentos que lhes permitissem obter a competente licença para edificar no lote (SILVA, 2012, p. 339)

Deste modo, a maioria das pessoas que adquirem lotes em loteamentos clandestinos não sabem que estão adquirindo de forma clandestina ou irregular, ocasionando a habitação de áreas não habitáveis, ocasionando muitos problemas jurídicos, ambientais e sociais para a sociedade.

Segundo Silva (2012, p. 339), o Município pode impossibilitar esses loteamentos proibindo as obras de urbanização, impondo sua regularização. Também

é possível que o Município assuma a obra de regularização do loteamento, por meio de autorização legal, com ônus após despesas do loteador. No entanto, isso só deve ser feito quando o empreendimento já estiver construído, pois não é admissível que um núcleo urbano seja privado de benefícios urbanísticos porque o loteamento apresenta irregularidades. Muitas vezes, porém, quase não há regularização, é o caso, por exemplo, quando o loteamento clandestino ocorre em terreno de outra pessoa, que também pode ser vítima.

Neste mesmo contexto, Silva (2012, p. 338) define que o loteamento irregular é diferente do loteamento clandestino, a forma irregular é quando o loteador executa o loteamento e consegue a aprovação do Município, porém abandona o resto dos trâmites, sem levar ao Registro de Imóveis da Cidade. Todavia, em 1979 foi criada a Lei nº 6766, referente ao parcelamento do solo e outras providências, aparelhando um conjunto de normas para conter os loteamentos ilegais e punir os loteadores, além disso inclui a participação do poder Municipal e do Distrito Federal conforme a lei. Vejamos:

Art. 40. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes (BRASIL, 1979).

Em outras palavras, os Municípios, utilizando adequadamente os dispositivos da lei mencionada para impedir os loteamentos ilegais, tem a capacidade das regularizações serem de forma mais eficaz, assim, possuindo mais fiscalização para impedir que esses loteamentos ilegais sejam edificados, dessa maneira contribuindo com o desenvolvimento legal da Cidade.

Ressalta-se que o loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes (GALHARDO, 2004, p. 32)

Certa feita, devem ser respeitadas as áreas dos lotes, conforme consta na legislação, os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> e frente mínima de 5m, com exceção de urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social

previamente aprovados pelos órgãos públicos, assim deve ser feita a leitura do artigo 4º, II, da lei n. 6.766/1979:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos: II - os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes. [...] (BRASIL, 1979).

Nesta mesma perspectiva, enfatiza-se que o direito urbanístico tem como princípio basilar as funções sociais das cidades, como um fundamento constitucional dirigente à política urbana, sendo introduzidas na CF/88 pelo artigo nº 182, vinculando com a garantia do bem-estar de toda a população, como já mencionado na monografia. No mesmo contexto, combatendo assim as desigualdades sociais, territoriais e eliminando o crescimento desordenado do município, com o objetivo de promover a justiça social, auxiliando os possuidores de terras irregulares, adquiridas de forma clandestina, todavia sem o conhecimento adequado e de grande maioria leigos no assunto.

O estudo jurisprudencial do tribunal da Justiça de Santa Catarina, realizado nesta monografia, é de fato favorável para os moradores destas áreas irregulares, indicando o Município a realização de estudos técnicos para viabilizar as regularizações necessárias, sendo dever do mesmo, impondo medidas materiais ao cumprimento desses loteamentos, como se pode observar:

ADMINISTRATIVO. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. ASSENTAMENTO LOCALIZADO EM ÁREA DE RISCO. PROVA DOCUMENTAL QUE INDICA A NECESSIDADE DE ESTUDOS TÉCNICOS PARA VIABILIZAR A REGULARIZAÇÃO DE OCUPAÇÃO DE TERRAS, SEJA PROMOVENDO A ADEQUAÇÃO FUNDIÁRIA, COM A LEGALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO CLANDESTINO, SEJA PARA APRESENTAR ALTERNATIVAS PARA GARANTIR A INTEGRIDADE FÍSICA DOS OCUPANTES E A PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE. OMISSÃO DO MUNICÍPIO EM FISCALIZAR O LOCAL. RESPONSABILIDADE DO ENTE EM DAR O DEVIDO DIRECIONAMENTO À COMUNIDADE. APLICAÇÃO DO TEMA N. 698 DO STF. SUBSTITUIÇÃO DA MULTA POR SEQUESTRO DE VERBAS PÚBLICAS. POSSIBILIDADE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (BRASIL, 2023a).

Deste modo, a prova documental que indica a necessidade de estudos técnicos demonstra a preocupação do Judiciário com o loteamento clandestino, com

a dignidade humana de cada indivíduo vivendo no local, devendo então o poder executivo agir para amparar as famílias ali residentes, criando soluções habitacionais para estes munícipes, esses empreendimentos construídos pelo Município para que essas famílias sejam realmente dignificadas, tais como novos bairros que possibilitaram outros destinos a essas famílias saindo da marginalidade e da insegurança, para o funcionamento natural do convívio urbano.

Com o advento dos loteamentos irregulares e clandestinos, ocorre o crescimento desordenado, sem o devido registro no Município e no Ofício de Registro de Imóveis, ficando duvidosa a identificação das quadras e lotes. Contudo, aplicando as normas jurídicas e com o advento de algumas políticas públicas referentes à regularização de loteamentos clandestinos e irregulares, muitos municípios adquirem o desenvolvimento, no entanto essa é uma batalha absurdamente complexa e com detalhes essenciais para o bem estar da sociedade.

Sendo assim, a ocupação irregular do solo é um fenômeno social que não pode ser negligenciado nem deixar essas comunidades esquecidas pelo simples fato da dificuldade em regularizar loteamentos clandestinos, onde necessita fazer estudos ambientais na região, ocasionando a demora e falta de organização do poder público, adiando ainda mais os direitos fundamentais.

### 3.1 OS DESAFIOS DA APLICAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Os desafios encontrados na aplicabilidade da regularização de áreas ilegais são morosos e dificultosos, dependendo de qual município é ainda mais demorado, tendo em vista as dificuldades encontradas desde o êxodo rural em nosso país.

Ao observar os desafios e dificuldades encontradas, é possível destacar a seguinte obra de Milton Santos:

Examinado o processo pelo qual o desemprego é gerado e a remuneração do emprego se torna cada vez pior, ao mesmo tempo em que o poder público se retira das tarefas de proteção social, é lícito considerar que a atual divisão “administrativa” do trabalho e a ausência deliberada do Estado de sua missão social de regulação estejam contribuindo para uma produção científica globalizada e voluntária da pobreza (SANTOS, 2000, p. 35)

Sendo assim, o autor supracitado faz referência às dificuldades em torno do crescimento populacional, com consequências do desemprego e a falta de proteção social, ocasionando a pobreza.

Neste mesmo contexto, ao passar dos anos, os núcleos urbanos informais estão cada vez maiores e com dificuldades ainda mais complexas, a falta de planejamento urbano resulta nas dificuldades dos dias atuais, enfrentando problemas sociais, ambientais, jurídicos e até mesmo de violência, ocorrendo a problemática da intensa urbanização desordenada.

Com o advento da aprovação da Lei Federal n.º 13.465 em 2017, ocorreram diversas contribuições com a regularização fundiária no Brasil, contrariando o marco jurídico tradicional e abrindo portas para novas ações com o foco no desenvolvimento da população nos bairros irregulares. Contudo, nunca é uma batalha fácil, os desafios encontrados são de difícil compreensão, sendo assim, o maior desafio é a continuidade de programas como o procedimento Lar Legal ou Reurb em alguns municípios e a falta de envolvimento nas comunidades mais carentes.

Ora, fazendo a análise dos desafios e dificuldades encontradas, sabemos que compreender a complexidade é essencial para o bom desenvolvimento do nosso país, assim podendo superá-los para aumentar a eficiência, melhorando o processo de fiscalização da formação de loteamentos ilegais no nosso Estado. Assim, para progredir ainda mais com os processos de regularização, o Município deve realizar o levantamento *in loco* para verificar as áreas e os ocupantes daqueles imóveis, obtendo assim informações de núcleos informais já existentes e possibilitando a agilidade dos processos realizados por profissionais do direito ou outros profissionais.

À vista disso, Oliveira e Carvalho (2003, p. 64) fazem menção da função social da cidade e da valorização do ambiente onde vivemos:

O alcance da função social da cidade é a formulação de uma nova ética urbana voltada à valorização do ambiente, cultura, cidadania e direitos humanos. Abarca o pleno exercício do direito à cidade; enquanto se fustigam as causas da pobreza, protegem -se o meio ambiente e os direitos humanos, reduz-se a desigualdade social e melhora-se qualidade de vida.

Sendo assim, um dos direitos mencionados pelo autor acima é a valorização do meio ambiente, todavia, muitas das áreas que a Lei Federal 12651/2012 referente ao Código Florestal busca proteger onde tem a formação

desses núcleos urbanos informais, ou seja, muitos bairros estão em terras de APP (área de preservação permanente), área de risco, área verde, reserva legal e entre outras proteções ambientais, criando assim muitas dificuldades ao longo da caminhada.

Apesar disso, é evidente que o Código Florestal quer proteger o ser humano de riscos, felizmente a Lei Federal 12651/2012 traz artigos pertinentes ao Reurb-S referente ao interesse social e ao Reurb-E referente ao interesse específico, informando que será admitida por meio de aprovação de projeto de regularização fundiária.

Art. 64. Na Reurb-S dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana

Art. 65. Na Reurb-E dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana (BRASIL, 2012).

Para Silva (2012, p. 273), a cidade moderna detém muitos problemas, colocando a exigência de áreas verdes, parques e jardins como elemento urbanístico, todavia, não apenas à ornamentação urbana, mas para higienizar de áreas de recreação e até de defesa e recuperação do meio ambiente, visto que a degradação de agentes poluidores é alta.

Neste contexto, cumprir a função ambiental é de suma importância, como supra mencionado, incluindo o estudo técnico adequado para nenhuma das partes serem afetadas por demais riscos, de modo que os programas que visam efetuar políticas públicas referentes à regularização fundiária são altamente importantes para o desenvolvimento e bem-estar da sociedade, considerando que muitas cidades obtiveram crescimento desordenado, ocasionando em problemas maiores como risco de vida para a população hipossuficiente, entre outros. Deste modo, os municípios, efetuando um estudo ambiental, topográfico e jurídico, acabam obtendo melhorias para a cidade.

### 3.2 O DIREITO À POSSE

O direito à posse vem sendo seguido por numerosas teorias que surgiram para explicar o conceito de posse. Dentre as teorias que buscam definir seu conceito, duas são as mais conhecidas, entre elas a teoria subjetiva de Friedrich Von Savigny e a teoria objetiva de Rudolf Von Ihering.

Segundo Savigny, a posse consiste em dois elementos: *corpus* e *animus*. O *corpus* é o elemento material objetivo, representando o poder físico que uma pessoa tem sobre uma coisa ou a intenção física da coisa. O *animus* é o elemento subjetivo, intelectual, referente à intenção de possuir a coisa (GONÇALVES, 2012, p. 36).

Friedrich von Savigny foi um alemão que, aos 24 anos, publicou sua clássica obra "Tratado da posse". Teve como maior virtude o fato de entender a posse como instituto autônomo, com direitos exclusivamente resultantes dela – *ius possessionis* (GONÇALVES, 2012, p. 36)

Sendo assim, a segunda teoria é de Ihering, que desenvolve uma teoria objetiva que reconhece a presença tanto do *corpus* quanto do *animus*, embora com um significado diferente daquele empregado pela teoria subjetiva. O termo "*corpus*" não se refere apenas ao poder físico num contexto histórico, em vez disso, abrange a relação externa entre o possuidor e a coisa, com base na sua finalidade econômica.

Para Ihering, cuja teoria o nosso direito positivo acolheu, posse é conduta de dono. Sempre que haja o exercício dos poderes de fato, inerentes à propriedade, existe posse, a não ser que alguma norma (como os arts. 1.198 e 1.208, p. Ex.) diga que esse exercício configura a detenção e não a posse (GONÇALVES, 2010, p. 15)

Do mesmo modo, com relação a posse do imóvel, o indivíduo que é possuidor de um imóvel ou de alguma gleba de terra muitas vezes não é o proprietário e sim o posseiro, visto que não tem o registro do imóvel onde reside e sim o recibo de compra e venda do bem adquirido, neste sentido, o Código Civil preceitua o conceito de posse, ao considerar o possuidor aquele que tem de fato o exercício dos poderes referente a propriedade.

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Parágrafo único. Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário.

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção (BRASIL, 2002).

Neste mesmo diapasão, o possuidor deverá agir como dono, cuidando do imóvel ou terreno em questão, pagando a energia, água, IPTU, entre outros. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, ou seja, o possuinte da gleba de terra, adquirindo o contrato de compra e venda, que é considerado um justo título de propriedade, tem o direito de adquirir a propriedade também com o processo de Usucapião, conforme os requisitos na lei.

Segundo Maria Helena Diniz:

Caracteriza--se a posse como a exteriorização da conduta de quem procede como normalmente age o dono. O possuidor é, portanto, o que tem o pleno exercício de fato dos poderes constitutivos de propriedade ou somente de alguns deles, como no caso dos direitos reais sobre coisa alheia, como o usufruto, a servidão etc (DINIZ, 2022, p. 22)

Em outras palavras, Maria Helena Diniz mencionou que o possuidor deverá agir como dono do imóvel ou terreno, visto que tem os poderes constitutivos de propriedade, sendo assim, além do Código Civil fazer a menção do direito da posse, a Constituição Federal também menciona o direito de posse, veja-se:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade (BRASIL, 1988)

Todavia, este artigo refere-se a zonas rurais, não competindo a todos os possuidores. Felizmente, a Usucapião abrange várias modalidades, visto que a forma que a população adquire o imóvel é por um simples contrato de compra e venda, estabelecem a quitação do preço integral, mas geralmente não conseguem regularizar a propriedade, não conseguindo obter a propriedade legal, e recorrem ao Usucapião porque é o modo original e não derivado de adquirir propriedade, ou seja, forma

originária quando não tem nenhum vínculo com o proprietário registral e a derivada quando tem o vínculo.

Nesta mesma perspectiva, enfatiza-se que a Usucapião é uma maneira de regularização e a REURB também, sendo que a REURB é administrativa e precisa existir a lei no município onde consta o imóvel e a Usucapião é Judicial ou Extrajudicial, ambas precisam comprovar a posse, sendo assim, a posse é de extrema importância para o desenvolvimento do processo.

Muito embora os magistrados frequentemente burocratizam o sistema de regularização, tornando o processo moroso, enfatizando que o posseiro deveria ser assessorado pelo Estado e de certa forma habilitando agilidade no procedimento, o que muitas vezes não ocorre.

Sendo assim, depende muito do ponto de vista subjetivo do magistrado para os casos de processos judiciais e da análise subjetiva administrativa para os casos de Reurb.

Entendendo os processos de regularização fundiária a fundo, podemos compreender que o juízo deveria adotar a forma mais objetiva possível nesses casos, até para que tenhamos certa agilidade nos processos, assim como as recompensas tanto para o indivíduo em termos de dignidade e para o Estado em termos de arrecadação.

### 3.3 DIREITO À PROPRIEDADE, MORADIA E DIGNIDADE HUMANA

O direito à propriedade, moradia e à dignidade humana é de suma importância para a população, além de constar na Constituição Federal como um direito fundamental, como já mencionado, é também referido em outras leis como o Código Civil, sendo assim o direito do proprietário é de usar, gozar e dispor. Neste sentido, vale ressaltar que a insegurança jurídica que a população brasileira passa nas últimas décadas é grave e intensa, ofendendo a dignidade humana de cada indivíduo, vejamos na Constituição Federal:

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

[...]

III - a dignidade da pessoa humana;

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade (BRASIL, 1988).

Referente ao direito de propriedade, Marcos Alcino de Azevedo Torres explicam as garantias de propriedade no Código Civil:

O novo Código Civil deu sua contribuição às exigências de adequação do direito de propriedade às suas novas dimensões (art. 1228), mas ainda mostrou certa timidez, talvez resultado da preocupação do que pudesse advir de uma afirmação muito clara a respeito da alteração de seu conteúdo pela presença do elemento social. Mas não deixou de dizer que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais. Até mesmo a procedência do aspecto econômico em relação ao aspecto social pode suscitar dúvidas, considerando que o aspecto econômico, o elemento interno como se vê, é o que, de regra, na maioria das vezes, leva o indivíduo a acumular propriedades, embora não se ignore que a utilização individual da propriedade é o principal aspecto econômico da propriedade, seja ele de bens de consumo seja ele de bens de produção, conforme a disponibilidade do sujeito, ou a abundância de bens passíveis de apropriação (2010, p. 116).

O direito à moradia é um direito social garantido no artigo 6º da Constituição Federal. A regularização fundiária é um componente explícito deste direito, que exige ações do governo para ser concretizada. Portanto, a regularização passa a ser uma política pública que não se limita apenas ao âmbito municipal, mas também ligada ao estado.

Dessa maneira, o Estado deverá aprimorar suas técnicas de desenvolvimento com relação a tais políticas, observa-se essa necessidade quando tratamos de assuntos correspondentes à moradia.

Rodolfo Fares Paulo (2018, p. 50) menciona que o Estado deve atender às necessidades da sociedade como um todo, gerando soluções para as pessoas hipossuficientes, apoiando as mesmas, que permitam o acesso à justiça para toda essa camada da sociedade, sendo assim primordial para a extinção da pobreza e que

todos tenham acesso a uma moradia digna. Deste modo, podemos citar que é um dispositivo constante na Declaração Universal de Direitos Humanos de 1948, com direitos dignos, como por exemplo um padrão capaz de assegurar direitos de habitação para a família e entre outros meios de proteção.

Contudo, estamos falando da vida das pessoas, a dignidade que cada uma possui, sendo assim, não podemos deixar de mencionar a importância de os órgãos públicos não serem omissos com a população que vive em vulnerabilidade social. Como é de praxe, a sociedade vive com vários problemas, como o desmoronamento, enchentes, violência e entre outros.

Para Meirelles (2008, p. 475), o Estado reconhece que tem o dever de prestar auxílio e assistência para os mais necessitados, as pessoas que detêm de vulnerabilidade social, assim, o conceito de assistência social evoluiu de caridade pública para conceito social de proteção legal do indivíduo pelo Estado, diante disto, o respeito e a dignidade da pessoa humana nunca foram desviados.

Sendo assim, o direito à propriedade, moradia e dignidade humana é de extrema importância para o Estado de Santa Catarina e todo o Brasil, enfatiza-se que o estado não cumprindo com esses direitos, acaba acarretando na exclusão social do povo mais hipossuficiente, com a falta de saneamento básico, asfalto nas ruas, casas sem registros e entre outras situações que mencionei na monografia.

Ocorre que, na dimensão em que o processo administrativo tende a aproximar-se dos planos, Silva (2012, p. 93) menciona que o planejamento urbanístico não é apenas técnico, mas um processo de criação de normas jurídicas, de modo que ocorre em duas fases: uma preparatória, manifestando em planos normativos e a outra de forma vinculante, realizada mediante atuação concreta, sendo assim, de natureza executiva.

Neste contexto, a lei federal do processo administrativo REURB estabelece a garantia social à moradia digna, condições de vida adequada e efetivação da função social da propriedade:

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

[...]

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (BRASIL, 2017).

Neste mesmo diapasão, Luiz Eduardo Freyesleben, presidente do Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina e oficial registrador de imóveis de Curitiba, prestigiou a medida referente à política pública de regularização fundiária para a assessoria de imprensa do TJSC:

Fruto de um espírito conciliador, muito empenho e estudo, o novo provimento a respeito das normas de serviço relacionadas à REURB em Santa Catarina traz mais segurança e efetividade para o instrumento, com o foco de tirar do papel e botar em prática a tão almejada e necessária regularização imobiliária e urbanística no nosso Estado. Cumprimentos de todos os Registradores de Imóveis de Santa Catarina, representados aqui pelo CORI-SC, à Corregedoria-Geral da Justiça do Extrajudicial pela sensibilidade e capacidade de conciliar todos os anseios e dificuldades em um conciso conjunto de normas coerentes e complementares à Lei vigente. Cumprimentos extensivos a todos que se debruçaram sobre esse tão importante tema; é muito bom participar de mudanças que tendam a impactar tão positivamente nossa sociedade (FREYESLEBEN, 2021)

As Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina mostram o Cadastro de Regularização Fundiária Urbana, que é destinado ao cadastramento das regularizações registradas nas unidades de registros de imóveis de cada Município, fazendo assim a consulta apenas com a Comarca e o Município, vejamos:

Figura 1 - Quantidade de unidades regularizadas no Município de Tubarão – Santa Catarina - 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão

Estado:  Cartório:  Município:

Data Inicial:  Data Final:  Tipo de Gráfico:

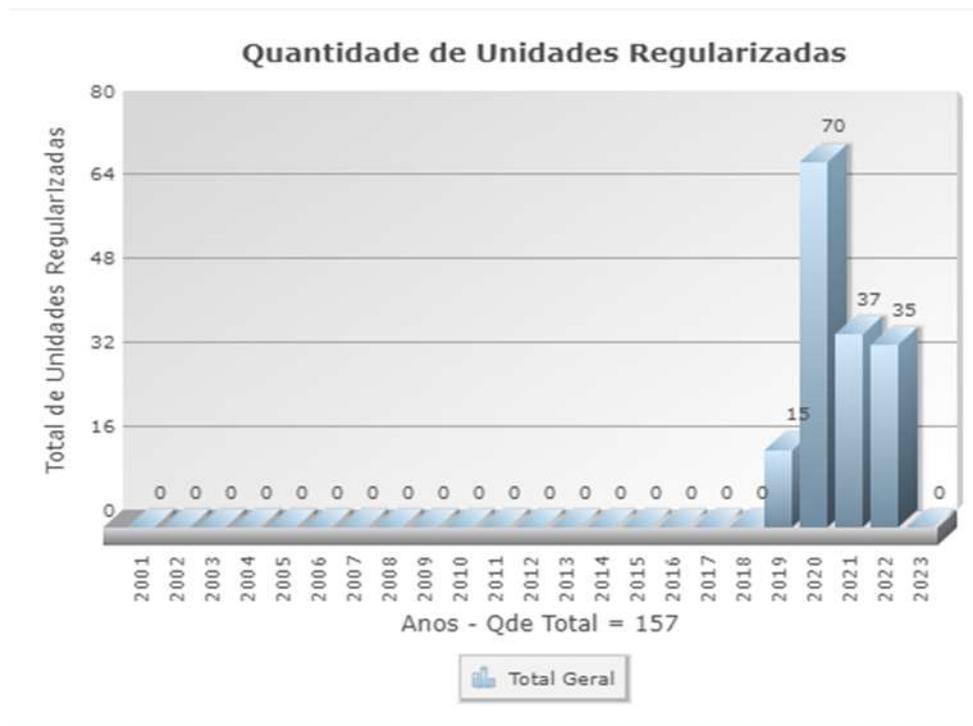


Fonte: Registradores, 2023.

Figura 2 - Quantidade de unidades regularizadas no Município de Tubarão – Santa Catarina - 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão

Estado: 
 Cartório: 
 Município:

Data Inicial: 
 Data Final: 
 Tipo de Gráfico:



Fonte: Registradores, 2023.

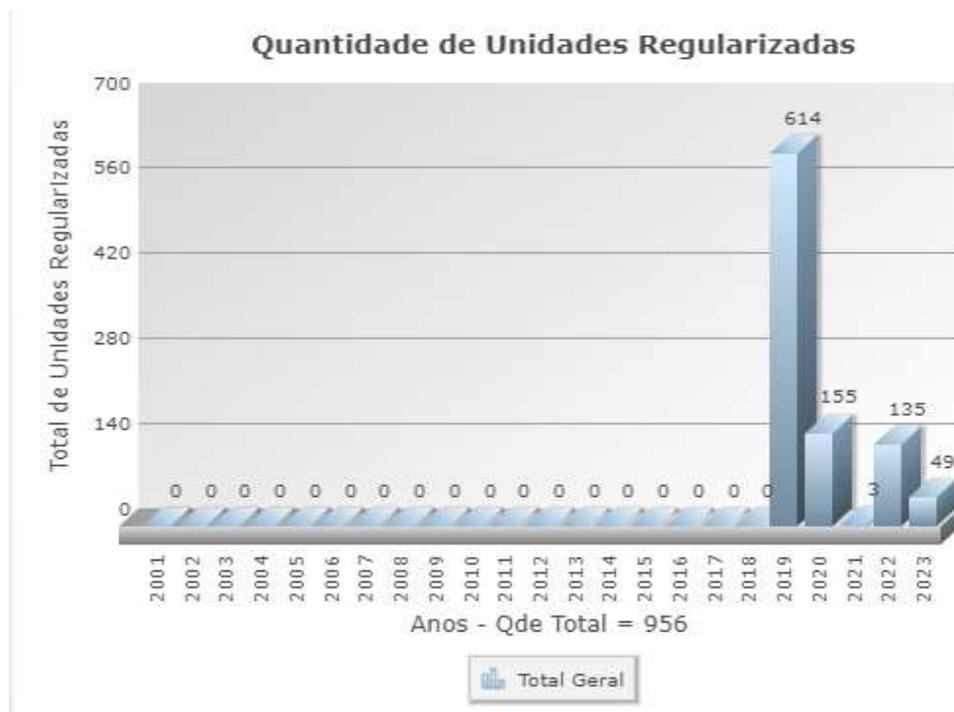
Figura 3 - Quantidade de unidades urbanas regularizadas no Município de Criciúma – Santa Catarina - 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma

Estado: SC Cartório: 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CO Município: CRICIÚMA

Data Inicial: 01/01/2001 Data Final: 30/10/2023 Tipo de Gráfico: Quantidade de Unidades Regularizadas

**GERAR GRÁFICO**

Dados do gráfico em texto



Fonte: Registradores, 2023.

Deste modo, devemos respeitar todas as formas de contribuição para o direito à propriedade, moradia e dignidade humana em nossa região, ou seja, respeitar todas as igualdades como um todo, por meio de direitos fundamentais exigidos na lei maior, tornando uma sociedade civilizada e seus Direitos Humanos protegidos e respeitados, poder assim adotar novas medidas que não dependa apenas e exclusivamente do poder judiciário é um grande avanço para a sociedade, fazendo a regularização urbanística, ambiental, jurídica e social, sendo um desejo de muitos esse desenvolvimento.

Por fim, seria de grau elevado encaminhar um entendimento para que todos os municípios conseguissem administrativa e tecnicamente desempenhar o papel de garantidor da moradia digna para essas famílias tão necessitadas, logicamente que alicerçado pelo poder Estatal, assim como fiscalizado, para que não encontremos erros abruptos em determinados procedimentos.

#### **4 IDENTIFICAR O PODER E O DEVER DOS MUNICÍPIOS NAS REGULARIZAÇÕES**

Os municípios detêm o poder e a responsabilidade de controlar os núcleos urbanos irregulares em seus territórios. Isso faz parte da responsabilidade municipal pela gestão do espaço urbano e está amparado no Art. 23 inciso IX e Art. 30 inciso VIII e também no Art. 182 da Constituição brasileira, que confere aos municípios competência em matéria urbana. Deste modo, as políticas de regularização fundiária deveriam ser mais eficazes com as medidas tomadas pelo município, visto que é interesse do Município regularizar as áreas irregulares e tornar as mesmas válidas para a cobrança de impostos e entre outras benesses.

Conforme José Afonso Silva:

A atividade urbanística, como se viu, consiste, em síntese, na intervenção do Poder Público com o objetivo de ordenar os espaços habitáveis. Trata-se de uma atividade dirigida à realização do triplo objetivo de humanização, ordenação e harmonização dos ambientes em que vive o Homem: o urbano e o rural (2012, p. 34)

Neste mesmo contexto, o município é competente para legislar no limite de seu interesse local, no âmbito que compete ao meio ambiente, espaço urbano, planejamento social e entre outros. Sendo assim, configura-se responsável pelo parcelamento de solo irregular, ou seja, compete ao Município efetivar as obras destinadas a melhoria de infraestrutura, como serviços públicos de interesse local, saneamento básico, melhorias de condições habitacionais, programas de construção de moradias como consta na Constituição Federal conforme artigos supracitados.

Ora, diante dos fatos, podemos observar que o Município tem o poder da regularização através de políticas urbanas, assim podendo garantir o bem-estar da população, fazendo a transformação de zonas urbanas irregulares, ou seja, podendo regularizar loteamentos irregulares e clandestinos, dando o devido direcionamento à comunidade e apresentando alternativas eficazes para poder transformar a vida das pessoas que mais necessitam.

Conforme o estudo doutrinário, no poder-dever do município é indiscutível a responsabilidade do ente público em regularizar essas áreas, contudo, não podemos deixar de mencionar as sanções administrativas, civis e penais a serem cobradas dos

responsáveis que efetuaram a venda dos lotes ilegais, conforme preceitua a lei nº 6.766/79:

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade (BRASIL, 1979).

Diante do tema mencionado na pesquisa, a Jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina é favorável à condenação do loteador que vende os lotes sem o devido registro, sendo estes os loteadores que deram início a um loteamento clandestino na modalidade urbana, efetuando múltiplas vendas, entrando em desacordo com algumas leis mencionadas no estudo, vejamos:

APELAÇÃO CRIMINAL. PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO URBANO EM DESACORDO COM AS DETERMINAÇÕES LEGAIS, QUALIFICADO PELA VENDA (ART. 50, I, E PARÁGRAFO ÚNICO, I, DA LEI N. 6.766/1979). SENTENÇA CONDENATÓRIA. RECURSO DA DEFESA. ADMISSIBILIDADE. REQUERIDA A GRATUIDADE DA JUSTIÇA. INVIABILIDADE. MATÉRIA AFETA AO JUÍZO DA EXECUÇÃO. PRECEDENTES DESTA CÂMARA. NÃO CONHECIMENTO NO PONTO. MÉRITO. PLEITO ABSOLUTÓRIO. ALEGADA AUSÊNCIA DE PROVAS SOBRE A INSTALAÇÃO DE UM LOTEAMENTO CLANDESTINO E DA COMPROVAÇÃO DO DOLO DO AGENTE DE VENDER O LOTEAMENTO SEM O DEVIDO REGISTRO. NÃO CABIMENTO. MATERIALIDADE E

AUTORIA COMPROVADAS. ACUSADO QUE CONFIRMOU NO SEU INTERROGATÓRIO JUDICIAL QUE EFETUOU O LOTEAMENTO SEM AUTORIZAÇÃO DO ÓRGÃO PÚBLICO COMPETENTE E VENDEU OS LOTES SEM TEREM SIDO REGISTRADOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS. PARECER DE VISTORIA E LAUDO PERICIAL QUE ATESTARAM A FALTA DE INFRAESTRUTURA NO LOCAL DOS FATOS. AUSÊNCIA DE REDE ELÉTRICA, DE REDE DE ESCOAMENTO PLUVIAL E DE REDE DE ESGOTO. DOCUMENTOS UNÍSSONOS NO SENTIDO DE APONTAR AS IRREGULARIDADES DO LOTEAMENTO. COMPRADORES DO LOTEAMENTO QUE CONFIRMARAM, SOB O CRIVO DO CONTRADITÓRIO, A COMPRA DO LOTE E O FATO DE QUE NA ÉPOCA DA COMPRA NÃO HAVIA INFRAESTRUTURA NO LOCAL DOS FATOS. ALÉM DISSO, INTENÇÃO DE LOTEAR COMPROVADA PELO CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EFETUADO ENTRE O APELANTE E TERCEIROS. CLÁUSULA CONTRATUAL ESTIPULANDO QUE A ÁREA VENDIDA SERIA DESMEMBRADA EM DUAS ÁREAS MAIORES. ACERVO PROBATÓRIO ROBUSTO. ARGUIDA A TESE DE ERRO DE PROIBIÇÃO. DESCONHECIMENTO DA LEI QUE, NO PRESENTE CASO, É INESCUSÁVEL. NEGLIGÊNCIA DO ACUSADO. RÉU QUE TINHA CIÊNCIA DA VENDA QUE ESTAVA REALIZANDO, BEM COMO DA NECESSIDADE DE DESMEMBRAMENTO DO TERRENO PARA SUA REGULARIZAÇÃO. PRECEDENTE DESTA CORTE. CONDENAÇÃO QUE SE MANTÉM. DOSIMETRIA. PRIMEIRA FASE. PARECER DA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA. MANIFESTAÇÃO PELO AFASTAMENTO, DE OFÍCIO, DA NEGATIVAÇÃO DA CIRCUNSTÂNCIA JUDICIAL DOS MAUS ANTECEDENTES. INVIABILIDADE. AUTORIDADE JUDICIÁRIA QUE CORRETAMENTE SOPESOU AS CONDENAÇÕES DO ACUSADO. PENA INTERMEDIÁRIA. AFASTAMENTO, DE OFÍCIO, DA AGRAVANTE DE REINCIDÊNCIA. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DO PRAZO PREVISTO NO ART. 64, I, DO CP. CONDENAÇÃO DO ACUSADO QUE NÃO É APTA A CONFIGURAR A REINCIDÊNCIA. READEQUAÇÃO DA REPRIMENDA. POSTULADA A COMPENSAÇÃO ENTRE A AGRAVANTE DA REINCIDÊNCIA E A ATENUANTE DA CONFISSÃO ESPONTÂNEA. PERDA DO OBJETO EM RAZÃO DO AFASTAMENTO DA REINCIDÊNCIA. POSTULADO O REAJUSTE DA PENA DE MULTA. CABIMENTO. PENALIDADE QUE DEVE GUARDAR PROPORCIONALIDADE COM A PENA PRIVATIVA DE LIBERDADE. CÁLCULO REAJUSTADO. INSURGÊNCIA EM RELAÇÃO AO REGIME INICIAL DE CUMPRIMENTO DE PENA. VIABILIDADE. QUANTUM DE PENA (ART. 33, § 2º, "B", DO CP). EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA JUDICIAL DESFAVORÁVEL (ART. 33, § 3º, DO CP). REGIME INICIAL SEMIABERTO QUE SE IMPÕE. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO (BRASIL, 2023b).

Diante dos fatos, podemos observar que o assunto é sério e devemos tomar muito cuidado em adquirir bens sem escritura, apenas com o contrato de compra e venda, infelizmente a maioria da população não detém o conhecimento adequado para compreender que é um ato criminoso, achando algo comum, visto que o bairro inteiro adquire por contrato de compra e venda e não paga IPTU, ou seja, essa tendência que os indivíduos seguem a opinião de um determinado grupo que não tem o conhecimento adequado para a situação percorre por anos até saber que precisa regularizar o núcleo urbano daquele determinado local.

Nessa seara, o entendimento deve se adequar ao rito da Constituição Federal, não tendo o possuidor de boa-fé qualquer prejuízo com relação ao imóvel adquirido por contrato de compra e venda.

Contudo, deve sim o ente fiscalizador se ater às infraestruturas adequadas aos bairros pertinentes, onde essa jurisprudência acontece. Entendemos que se o agente público fornecer as determinadas instruções ao munícipe, a falta de conhecimento passa a não mais se tornar um problema, ao ponto que se o posseiro antes de boa-fé agora obter o conhecimento necessário e mesmo assim acabar obtendo a posse do imóvel irregular através desses documentos particulares, deverá sim ser punido com a devida regra legal, em suma, presume-se a boa-fé até a instrução necessária que deve ser amparada pelo agente fiscalizador.

#### 4.1 O PLANEJAMENTO URBANO E AS POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO

O planejamento, em geral, segundo Silva (2012, p. 87), é um processo técnico instrumentado para transformar a realidade que existe na percepção de objetivos previamente definidos. De início o processo acabava dependendo simplesmente da vontade do administrador, que poderia utilizá-lo ou não. Deste modo, não era um processo juridicamente determinado, todavia, a simples técnica de que o administrador se servirá ou não. Se acabasse utilizando, deveria fazê-lo mediante atos jurídicos, que seria em um plano, que é o meio pelo qual se operacionaliza o processo de planejamento.

Do mesmo modo, o planejamento urbano é um processo que visa melhorar a cidade, obtendo soluções de qualificar a área urbana, obedecendo as normas da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade, já mencionados na monografia. Neste sentido, o estatuto da cidade menciona que o plano diretor é obrigatório para cidades de mais de 20 mil habitantes, ou seja, o plano diretor é um instrumento muito importante para o desenvolvimento e expansão urbana. Vejamos:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes (BRASIL, 2001).

Contudo, já conseguimos analisar que o plano diretor é de suma importância para o desenvolvimento das cidades com mais de 20 mil habitantes, neste contexto, as políticas de desenvolvimento urbano já mencionadas no Art. 40 do Estatuto da Cidade fazem parte do plano diretor da cidade, como consta na Constituição Federal, têm o objetivo de desenvolver as funções sociais e garantir o bem-estar dos cidadãos, declara competir à União instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano.

Art. 21. Compete à União

[...]

XX - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016)

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (BRASIL, 1988).

Sendo assim, Silva (2012, p. 98-99) reforça que o planejamento urbanístico evoluiu ainda em outro sentido, preocupava-se muito com as áreas urbanas, com o interior das cidades, hoje em dia abrange todo o território municipal, ou seja, áreas rurais também, como elementos integrativos, do mesmo modo que o plano urbanístico sempre esteve presente nos municípios, todavia poucos realizam um processo de planejamento permanente, numerosos fatores acabam contribuindo para complicar a implantação, como o setor financeiro, entre outros.

Neste mesmo entendimento, Paulo afirma que o Estatuto da Cidade é uma das formas que faz garantia ao direito à cidadania, vida digna e meio ambiente sustentável, juntamente com o advento do planejamento urbano. Veja-se o entendimento:

[...] devemos entender que o Estatuto da Cidade é a forma mais eficaz para se garantir o direito à cidade, uma vez que a esse direito, inevitavelmente, se atribui também o direito à vida digna, o exercício da cidadania, o direito de participação da gestão da cidade, em suma, o direito de viver em um meio ambiente sadio e ecologicamente sustentável (PAULO, 2018, p. 49).

Por fim, já é sabido que para obter o desenvolvimento urbano é preciso seguir o planejamento conforme as leis mencionadas acima, contudo, essa não é uma tarefa fácil pelo crescimento desordenado de alguns municípios, visto que este também é um planejamento a médio e longo prazo, projetos de regularização fundiária levam algum tempo, porém, com profissionais e servidores públicos capacitados para dar o fiel andamento ao processo administrativo poderá levar menos tempo para regularizações dos núcleos, assim, as cidades se desenvolvem com menos morosidade.

#### 4.2 A INSEGURANÇA JURÍDICA E O INTERESSE SOCIAL DA POPULAÇÃO

A insegurança jurídica da população é cada vez maior ao longo dos anos, o medo de pagar um IPTU mais caro, perder o imóvel por alguma complicação ou até mesmo o medo de promessas políticas, todavia, com o passar das décadas novas leis de regularização foram surgindo para o melhor desenvolvimento, na teoria parece algo rápido, mas em muitos municípios a regularização é morosa.

Como já explanado no contexto dos fatos dessa monografia, muitos indivíduos compram suas glebas de terras por meio de contrato de gaveta, o famoso contrato de compra e venda, porém, o contrato em si não é capaz de transferir propriedade, é necessário que faça as exigências da lei. Uma grande parcela desses habitantes não possui registro das suas propriedades, dessa maneira os imóveis acabam desvalorizando, apesar disso sempre existirá um meio eficaz para garantir que os imóveis sejam registrados com os seus referidos donos, sendo esses as

políticas públicas de regularização fundiária ou o processo de Usucapião com outros requisitos.

Contudo, o interesse social da população é um importante fator que rege as políticas de desenvolvimento urbano, já que promove a regularização desses núcleos urbanos tomados por pessoas de renda baixa, levando em consideração o princípio da função social da propriedade e assim regula o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo na sociedade onde vivemos.

Segundo Hely Lopes Meirelles:

O Município deve orientar e preservar o desenvolvimento de seus aglomerados urbanos a fim de obter, no futuro, cidades, vilas e bairros funcionais e humanos, com todos os requisitos que propiciam segurança, estética e conforto aos habitantes. Isto se consegue pela antecipação das exigências urbanísticas para as zonas de expansão urbana, que são as matrizes das futuras cidades. Essas áreas, embora em zonas rurais, passam, excepcionalmente, a áreas urbanas, sujeitas aos tributos municipais e regidas pelas leis locais de uso do solo e pelas normas edilícias da Municipalidade (MEIRELLES, 2008, p. 80).

Seguindo o enredo, Meirelles mencionou acima que a segurança, estética e conforto aos habitantes é de grande importância para o futuro dos aglomerados urbanos em nosso país, deste modo, os parcelamentos irregulares do solo acarretam muitos problemas para o desenvolvimento hoje em dia e, apesar dos avanços, muitos locais não possuem infraestrutura básica. Todavia, vale ressaltar que depois do advento da Constituição Federal de 1988 e com a lei do estatuto da cidade de 2001, a política urbana ganhou mais força como projeto de desenvolvimento nacional.

Entretanto, não só a doutrina, como a jurisprudência, tem avançado nesse sentido. Não à toa, temos visualizado uma série de municípios que estão entregando a consagrada CRF (certidão de regularização fundiária) onde o possuidor do imóvel poderá, com este documento, se dirigir até o cartório de registro de imóveis mais próximo em sua cidade para que seja averbada a tão sonhada matrícula daquele imóvel, como já mencionado na referida monografia.

#### 4.3 BENEFÍCIOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A regularização fundiária vem com o foco de tornar a vida dos indivíduos melhor, obtendo o registro do imóvel de quem tem a posse do mesmo, dessa maneira adquirindo a dignidade da pessoa humana, direito à moradia e da propriedade, garantindo muitos benefícios como esses, além de valorizar o imóvel com o aumento da taxa da venda e assim poder vender com segurança jurídica.

Silva descreve sobre as mudanças que acarretam o destino urbano com a sociedade capitalista e a função social que delimita o direito de propriedade, o mesmo declara que:

Se é certo que o destino urbanístico e a função social delimitam o direito de propriedade, menos certo não será que lhe acrescentam outros valores e outras vantagens em favor do proprietário, especialmente numa sociedade capitalista, em que os detentores do solo perseguem a máxima privatização da cidade, não só da propriedade imobiliária, mas também das mais-valias que sua atividade gera, e o planejamento urbanístico, não raro, se converte fundamentalmente em um instrumento para consolidação de expectativas e de reordenação das rendas do solo em benefício das classes mais favorecidas, com expulsão das classes de baixa renda para a periferia (SILVA, 2012, p. 81).

Neste contexto, podemos observar nas grandes cidades que a população hipossuficiente está em busca de um lar onde a localização tenha um custo de vida mais barato para viver, ocasionando a expulsão das classes vulneráveis para a periferia, visto que a cidade vai crescendo e valorizando ao passar dos anos. Entretanto, o grande desafio é tornar mais viável as regularizações de cada município em benefício da coletividade, acarretando no recolhimento dos impostos e da sociedade com a propriedade em mãos, obtendo um crescimento urbano correto conforme as normas.

Conforme menciona José Afonso da Silva, a política urbana deve desenvolver um papel harmônico e estratégico no desenvolvimento, possibilitando assim ao homem usufruir de todos os benefícios da vida urbana, vejamos:

[...] Deve, ainda, possibilitar um quadro de vida que permita ao Homem usufruir de todos os benefícios da vida urbana e envolver cidadãos e instituições no processo de desenvolvimento urbano e regional, uma vez que a condução do trabalho urbano é tarefa comum a todos. Deverá ser ainda um elo entre o máximo de promoção do desenvolvimento econômico e social e urbano nacional e o máximo de planejamento físico-territorial dos Municípios, a fim de conjugando os dois elementos em seus extremos institucionais, contribuir decisivamente para a realização daquele sentido vertical-horizontal de um planejamento urbanístico estrutural [...] (SILVA, 2012, p. 125).

Por fim, a regularização fundiária vem trazendo muitas benesses ao longo do tempo, como as políticas públicas que são desenvolvidas para beneficiar a sociedade em vários quesitos, transformando as áreas irregulares em áreas legalizadas, deste modo valorizando muito mais o imóvel, garantindo assim a qualidade de vida para os cidadãos, juntamente com a dignidade de cada indivíduo.

## CONCLUSÃO

Ao longo desta análise profunda sobre a regularização fundiária em Santa Catarina, exploramos os complexos caminhos das políticas públicas, fundamentos históricos, aspectos jurídicos e os direitos e benefícios que podem trazer para a sociedade. A busca pela compreensão da origem habitacional no Brasil, a função social da propriedade e os fundamentos da regularização fundiária estabeleceram uma base sólida para o entendimento das dinâmicas que moldam a realidade no nosso estado.

No estudo dos desafios da aplicação da regularização fundiária, discutimos não apenas as barreiras enfrentadas, mas também a importância do direito à posse, à propriedade, moradia e dignidade humana. Estas são dimensões fundamentais que engrandecem os aspectos jurídicos, iluminando as implicações sociais e humanas subjacentes a esse processo.

Para que seja entendido a regularização fundiária de uma forma que englobe as políticas públicas, foi preciso identificar o papel crucial dos municípios nas regularizações, analisamos o planejamento urbano, as políticas de desenvolvimento e os benefícios advindos da regularização fundiária. Compreender o poder e o dever dos municípios nesse contexto é essencial para o estabelecimento de estratégias eficazes que atendam às necessidades da população e promovam o desenvolvimento sustentável.

Com o entendimento da origem histórica habitacional no Brasil e a análise das políticas públicas no segundo capítulo, percebemos como a evolução desse contexto impacta diretamente a situação atual em Santa Catarina. Deste modo, um conjunto de fatores levam à mudança do país, como o fim da escravidão e a vinda de estrangeiros para as terras brasileiras, ocasionando a busca por empregos, mão de obra barata e violência nas cidades, provocando assim o crescimento desordenado e caótico.

A função social da propriedade, destacada com ênfase, serve como princípio norteador para a elaboração de políticas que visem a equidade e o bem-estar social, sendo assim, ao analisarmos a forma coletiva da função social, podemos afirmar que esta abrange e facilita ainda mais na regularização fundiária em áreas de difícil regularização, sabemos que possibilita uma repercussão muito maior quando se

trata do coletivo, o tema em tela detém de muita relevância social porque busca a resolução das áreas irregulares e clandestinas, visto que muitos indivíduos que vivem em poucas condições não têm o conhecimento adequado para resolver os problemas questionados no estudo, dessa maneira, os fundamentos da regularização fundiária, cuidadosamente explorados, fornecem as bases necessárias para a construção de estratégias coerentes e eficazes.

Adentrando no assunto dos aspectos Jurídicos do Loteamento Irregular e Clandestino, podemos destacar no terceiro capítulo a diferença entre os dois loteamentos ilegais e a forma que deve ser fiscalizado e legalizado, obtendo o desenvolvimento da cidade. Enfatiza-se que o direito urbanístico tem como princípio basilar as funções sociais das cidades como um fundamento constitucional dirigente a política urbana, deste modo, a jurisprudência trazida para a pesquisa reconheceu os aspectos jurídicos já mencionados, a eficácia do Poder Judiciário, delineada nas páginas deste estudo, destaca a necessidade de uma abordagem integrada que contemple não apenas a aplicação da lei, mas também a promoção da justiça social.

Diante disso, o quarto capítulo destacou o poder e o dever dos municípios, fazendo assim a análise que é de sua responsabilidade controlar os núcleos urbanos irregulares em seus territórios, além de deter o poder da regularização através de políticas urbanas, assim podendo garantir o bem-estar da população fazendo a transformação de zonas urbanas irregulares, ou seja, podendo regularizar loteamentos irregulares e clandestinos, dando o devido direcionamento a comunidade, apresentando alternativas eficazes para poder transformar a vida das pessoas que mais necessitam.

O planejamento urbano e as políticas de desenvolvimento emergem como ferramentas essenciais na construção de comunidades sustentáveis e inclusivas. A insegurança jurídica, identificada como um desafio, destaca a necessidade dos cidadãos de soluções que garantam não apenas a segurança legal, mas também o atendimento ao interesse social da população. Os benefícios da regularização fundiária, evidenciados ao longo deste estudo, abrem perspectivas para um futuro mais promissor onde o acesso à terra é garantido a todos, promovendo a justiça e o desenvolvimento.

Ademais, o respectivo trabalho menciona uma série de atenuantes vivas que integram os aspectos das informalidades sociais que transformam o nosso dia a

dia de uma maneira bastante drástica, ao ponto que as camadas sociais em um grau mais elevado dispõem de uma qualidade de vida exorbitante em nosso Estado, já as camadas menos favorecidas conhecem um Estado não muito diferente do nosso amplo Brasil, onde as mazelas sociais ainda imperam em um contexto geral, e aqui mais especificamente em uma circunstância abrangendo o direito de posse que é um tema de grande pertinência no cenário político do Brasil.

Além disso, nossa pesquisa se desenvolveu a partir de estudos que englobam cidades pequenas em um comparativo ao que podemos encontrar em grandes centros como São Paulo/SP, Rio de Janeiro/RJ, Brasília/DF ou até mesmo Salvador/BA, nesses polos podemos ter clareza que existe uma mazela muito maior em termos de organização urbanística, visto que será fundamentalmente mais difícil controlar essas experiências demográficas ao analisarmos uma população muito maior e de difícil acesso.

Em outras palavras, os equipamentos jurídicos que encontramos como por exemplo o Usucapião Judicial, Usucapião Extrajudicial, Desmembramento, Adjudicação Compulsória e ainda o Reurb sendo ele “s” ou “e” são de suma importância para elencar a dignidade da pessoa humana imposta em nosso artigo 5º da Constituição Federal Brasileira, ao ponto que, esses instrumentos jurídicos ou até mesmo administrativos são vias legais para transformar e organizar a vida de famílias, que muitas vezes sofrem a duras penas o desprazer de não serem donos de suas próprias terras e isso vem de uma ascendência que, em outrora, não dispunha desses produtos revolucionários integrados a nossa constituição e ao nosso código civil, que muito se atualizou nessas últimas décadas, onde os brasileiros aí então poderão ter o merecido senso de oportunidade em regulamentar seus direitos e que possam garantir aos seus descendentes uma qualidade de vida diferente em que seus avós, bisavós ou até mesmo tataravós viviam.

Por fim, esta jornada nos levou a reconhecer a complexidade inerente às regularizações em modo geral, exigindo uma abordagem clara, que integre todo o contexto, ou seja, aspecto social, jurídico, ambiental e administrativo. À medida que finalizamos este capítulo, podemos compreender a fundo esses elementos e verificar como é crucial para o desenvolvimento de políticas públicas eficazes e justas, promovendo o acesso à terra e garantindo direitos essenciais a todos os cidadãos de Santa Catarina.

## REFERÊNCIAS

- ARAGÃO, José Maria. **Sistema Financeiro da Habitação**: uma análise sócio-jurídica da gênese, desenvolvimento e crise do sistema. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2001.
- ALFONSIN, Betânia de Moraes. Regularização fundiária: um imperativo ético da cidade sustentável. *In*: SAULE JUNIOR, Nelson (org.). **Direito à cidade**: trilhas legais para o direito às cidades sustentáveis. São Paulo: Max Limonad/Polis, p. 157-171, 1999.
- BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/ConstituicaoCompilado.htm). Acesso em: 30 jul. 2023.
- BRASIL. **Lei n. 6766 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e outras Províncias. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm) - Acesso em: 09 ago. 2023.
- BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Dispõe sobre o Estatuto da Cidade, 2001. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 12 ago. 2023.
- BRASIL. **Lei nº 12651, de 25 de maio de 2012**. Dispõe sobre a vegetação nativa, 2012. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm). Acesso em: 16 out. 2023.
- BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Dispõe sobre o Código de Processo Civil, 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: 10 ago. 2023.
- BRASIL. **Lei n. 13.465 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm) - Acesso em: 30 jul. 2023.
- BRASIL, **Tribunal de Justiça de Santa Catarina, Remessa Necessária** n. 5014652-06.2019.8.24.0008, rel. Paulo Henrique Moritz Martins da Silva, Primeira Câmara de Direito Público, j. 29-08-2023. 2023a. Disponível em: [https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/buscaForm.do#resultado\\_ancora](https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/buscaForm.do#resultado_ancora). Acesso em: 03. Nov. 2023.
- BRASIL, **Tribunal de Justiça de Santa Catarina, Apelação Criminal** n. 5015000-10.2022.8.24.0011, rel. Antônio Zoldan da Veiga, Quinta Câmara Criminal, j. 19-10-2023 2023b. Disponível em: [https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/buscaForm.do#resultado\\_ancora](https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/buscaForm.do#resultado_ancora). Acesso em: 03. Nov. 2023.
- BRANT, Vinicius Caldeira (org.). São Paulo: **trabalhar e viver**. São Paulo: Ed. Brasiliense, 1989.

CHALHUB, Melhim Namen. Função social da propriedade. **Revista da EMERJ**, Rio de Janeiro, v. 6, n. 24, 2003. Disponível em: [http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj\\_online/edicoes/revista24/revista24\\_305.pdf](http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista24/revista24_305.pdf). Acesso em: 06 out. 2023.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**, v. 4: direito das coisas. 36. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2022. E-book.

FAUSTO, Boris. **História do Brasil**. 12. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2007.

FERNANDES, Andressa Guimarães Torquato (coord.). **Tributação, direitos fundamentais e desenvolvimento**. São Paulo: Blucher, 2018. 605 p. ISBN 9788580393439. Disponível em: <http://200.18.15.60:8080/pergamumweb/vinculos/00006f/00006f83.pdf>. Acesso em: 13 jul. 2023.

FREYESLEBEN, Luiz Eduardo. **Regularização Fundiária Urbana avança em SC com nova normativa da CGJ-Extrajudicial**. Tribunal de Justiça de Santa Catarina, 2021. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/web/imprensa/-/regularizacao-fundiaria-urbana-avanca-em-sc-com-nova-normativa-da-cgj-extrajudicial> . Acesso em: 01. nov. 2023

GALHARDO, João Baptista. **O registro do parcelamento do solo para fins urbanos**. Porto Alegre: IRIB, 2004.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**: Coleção Sinopses Jurídicas; v.3. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

IHERING, Rudolf Von; **Teoria Simplificada da Posse** – Tradução: Heloisa da Graça Buratti. 1.ed. São Paulo: Rideel, 2005.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. 22. ed. São Paulo: Atual, 1997.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. 16. ed. São Paulo, Malheiros Editores, 2008.

MEIRELLES, J.G. **A família real no Brasil: política e cotidiano (1808-1821)**. São Bernardo do Campo: Editora UFABC, 2015. Disponível em: <https://books.scielo.org/id/j56gd/pdf/meirelles-9788568576960.pdf>. Acesso em: 15 nov. 2023.

OLIVEIRA, Aluísio Pires de; CARVALHO, Paulo Cesar Pires. **Estatuto da Cidade**. Curitiba: Juruá, 2003.

PAULO, Rodolfo Fares. **Crescimento desordenado: o papel do Estado e da Sociedade diante dos impactos socioambientais**. Porto Alegre/RS, Editora Fi, 2018.

REGISTRADORES. **Central Registradores de Imóveis**. Disponível em: <https://www.registradores.org.br/RF/frmGraficos.aspx?from=U>. Acesso em: 19 out. 2023.

RIBEIRO, Luiz C. de Q. (org.) **Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito**. São Paulo: Fundação Perseu Abramo; Rio de Janeiro, 2015

RIBEIRO, Darcy. **O povo brasileiro: a formação e o sentido do Brasil**. São Paulo, Companhia das Letras, 2006.

SANCHEZ, Júlio Cesar. **Manual de prática de direito imobiliário**. São Paulo, Editora Quartier Latin do Brasil, 2017.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 7. ed. São Paulo: Malheiros, 2012.

SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal**. 2. ed. Rio de Janeiro: Record, 2000.

SANTOS, Myrian Sepúlveda dos. A prisão dos ébrios, capoeiras e vagabundos no início da era republicana. **Topoi** (Rio de Janeiro), v. 5, n. 8, p. 138–169, jan. 2004. Disponível em: <https://www.scielo.br/pdf/topoi/v5n8/2237-101Xtopoi-5-08-00138.pdf>. Acesso em: 16 set. 2023.

TORRES, Marcos Alcino. **A propriedade e a posse: um confronto em torno da função social**. 2.ed. Rio de Janeiro: Lumen, 2010.