

**UNIVERSIDADE CESUMAR - UNICESUMAR**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E SOCIAIS APLICADAS**  
**CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

**UMA ANÁLISE URBANÍSTICA DO LOTEAMENTO E SUA REGULARIZAÇÃO**

LARISSA CELLÃO CONTES

MARINGÁ – PR

2022

LARISSA CELLÃO CONTES

**UMA ANÁLISE URBANÍSTICA DO LOTEAMENTO E SUA REGULARIZAÇÃO**

Artigo apresentado ao Curso de Graduação em Direito da Universidade Cesumar – UNICESUMAR como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel(a) em Direito, sob a orientação do Prof. Dr. Claudinéia Veloso da Silva.

MARINGÁ – PR

2022

**FOLHA DE APROVAÇÃO**  
**LARISSA CELLÃO CONTES**

**UMA ANÁLISE URBANÍSTICA DO LOTEAMENTO E SUA REGULARIZAÇÃO**

Artigo apresentado ao Curso de Graduação em Direito da Universidade Cesumar – UNICESUMAR como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel(a) em Direito, sob a orientação do Prof. Dr. Claudinéia Veloso da Silva.

Aprovado em: \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

BANCA EXAMINADORA

---

Nome do professor – (Titulação, nome e Instituição)

---

Nome do professor - (Titulação, nome e Instituição)

---

Nome do professor - (Titulação, nome e Instituição)

## SUMÁRIO

<b>RESUMO.....</b>	<b>4</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>4</b>
<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>5</b>
<b>2 DIREITO DE PROPRIEDADE.....</b>	<b>6</b>
2.1 DA PROPRIEDADE.....	6
2.2 CLASSIFICAÇÃO DAS ESPÉCIES DO DIREITO DE PROPRIEDADE .....	7
2.3 ESPÉCIES DE FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	8
2.4 REGISTRO.....	9
<b>3 LOTEAMENTO .....</b>	<b>10</b>
3.1 REGULAMENTAÇÃO E DEFINIÇÃO .....	10
3.2 TIPOS DE LOTEAMENTOS .....	10
<b>4 POLÍTICAS PÚBLICAS .....</b>	<b>13</b>
4.1 ATRIBUIÇÕES E CONCEITO .....	13
4.2 IPTU PROGRESSIVO .....	13
4.3 AGRICULTURA FAMILIAR .....	14
<b>5 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA .....</b>	<b>16</b>
5.1 CONCEITO .....	16
5.2 REGULARIZAÇÃO URBANA .....	17
5.3 REGULARIZAÇÃO RURAL.....	17
<b>6 CONCLUSÃO.....</b>	<b>19</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>20</b>
<b>APÊNDICE A – INSTRUMENTO DE COLETA DE DADOS .....</b>	<b>21</b>

# UMA ANÁLISE URBANÍSTICA DO LOTEAMENTO E SUA REGULARIZAÇÃO

Nome(s) do(s) autor(es) LARISSA CELLÃO CONTE

## RESUMO

O presente artigo apresenta o procedimento para a subdivisão de lotes e a sua regularização, em que esse assunto abrange o Direito de Propriedade que disciplina a ação de cada indivíduo de usar e desfrutar daquilo que é seu por direito. Passando pelo direito da propriedade avança-se para a área de Loteamentos e em como esse direito norteia o assunto. Não poderia ser deixado de fora a questão das políticas públicas implementadas pensando nos loteamentos rurais, o incentivo ofertado para pequenos produtores e como funcionam os loteamentos agrícolas familiares. Recentemente, a Decisão nº 4387707-GC que engloba a parte de módulo rural e regras para a regularização desses loteamentos. Como assunto complementar será apresentada a regularização fundiária, que nada mais é do que uma série de ações de natureza jurídica, urbanística, ambiental e social com o objetivo de regularizar ocupações clandestinas. A proposta do tema é sanar dúvidas e trazer soluções viáveis dentro da legislação existente, despertar estudos e debates para a área que é complexa, mas é interessante para o desenvolvimento econômico e social.

**Palavras-chave:** Loteamento. Propriedade. Registro. Regularização Fundiária. Rural.

## AN URBAN ANALYSIS OF ALLOTMENT AND ITS REGULARIZATION

### ABSTRACT

This article presents the procedure for the subdivision of lots and their regularization, this subject covers the Right of Property that disciplines the action of each individual to use and enjoy what is his right. Passing through the property right advances to the area of Allotments and in how this right guide the subject. The part of public politics implemented in the light of rural allotments, the incentive offered to small producers and how family agricultural allotments work could not be left out. Recently, Decision N° 4387707-GC which encompasses the rural module part and rules for the regularization of these allotments. Land regularization will be presented as a complementary subject, which is nothing more than a series of legal, urban, environmental and social actions with the aim of regularizing clandestine occupations. The proposal of the theme is to answer doubts and bring viable solutions within the existing legislation, awakening studies and debates to the area that is complex, but is interesting for economic and social development.

**Keywords:** Allotment. Farm. Land regularization. Property. Register.

## 1 INTRODUÇÃO

Estudiosos relacionam a desenfreada transformação de imóvel rural em urbano e o aumento de pessoas do campo para as cidades com o chamado êxodo rural. Pensando nos prós e contras do cenário da sociedade, existe toda uma longa trajetória de conflitos, aprazimento e alianças para atingirmos a sociedade que temos atualmente.

Mas qual a relação desse assunto com a propriedade rural? Ao decorrer do artigo, explicaremos detalhadamente, porém, se não houvesse a devida fiscalização até onde a urbanização chegaria? Como estaria a sociedade atual?

O assunto é polêmico e rodeado de temas importantes que o abrangem, tais como a fiscalização, o direito ambiental, as políticas públicas, entre outros. Dessa forma, o artigo vem para discorrer sobre como podemos ajudar o meio ambiente, seguindo, então, um plano diretor para regularizar as áreas que ainda não foram urbanizadas e conciliar toda essa estrutura de gestão e organização com uma melhor forma para se viver atualmente e futuramente, sem prejudicar a natureza, os meios utilizados para regularizar terras irregulares, o direito que cada um tem de adquirir o seu imóvel e para trazer à tona a influência do dinheiro nesse meio.

No artigo será discorrido sobre os principais temas que norteiam a propriedade, respaldada pela lei e com a opinião de doutrinadores respeitados.

## 2 DIREITO DE PROPRIEDADE

### 2.1 DA PROPRIEDADE

Descrito no artigo 5º, inciso XXII da Constituição Federal de 1988, é uma das garantias fundamentais que a Constituição visa proteger e garantir, o artigo mencionado diz:

*“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;”*

Sob a luz do artigo 1.225 do Código Civil, esse tema é considerado um direito real pois se trata de uma relação jurídica em que o titular pode retirar da coisa as utilidades que ela vem a trazer. Podemos entender, então, o Direito de Propriedade, como o direito de uma pessoa usar, gozar, dispor e reivindicar a posse de uma propriedade dentro dos limites da lei, não necessariamente essa propriedade precisa ser imóvel, existem outros tipos, pois o termo recai sobre coisas corpóreas e incorpóreas.

Previstos no artigo 1.228, do Código Civil, verifica-se as faculdades inerentes à propriedade:

**Direito de usar (*jus utendi*):** é a faculdade de usar a coisa conforme sua destinação econômica, para fins comerciais ou residenciais. Para usar, basta o bem-estar nas condições de servir o proprietário quando necessário. Essa faculdade só prescreve pela posse de outra pessoa.

**Direito de gozar (*jus fruendi*):** nesta faculdade, o titular do direito pode explorar economicamente o bem, retirando os frutos que o mesmo produzir. Os frutos são divididos em frutos naturais, frutos industriais e o que convêm com a matéria retratada são conhecidos como frutos civis, que são produzidos pela renda gerada na utilização do bem por um terceiro.

**Direito de dispor (*jus abutendi*):** confere, ao titular, o direito de alterar a própria substância da coisa, alienando, gravando ônus ou submetendo a serviço de outrem (compra e venda). É fragmentado em disposição material sendo quando se perde a propriedade por destruição e ou abandono e disposição jurídica que vem do ato de alienar e gravar ônus reais.

**Direito de reivindicar (*rei vindicatio*):** essa faculdade permite excluir a intervenção de terceiro, ou seja, é o direito do proprietário de mover ação em favor de quem detenha injustamente a posse do bem. É exercido por meio de ação reivindicatória. O direito reivindicatório se dá pela ação reipersecutória que nada mais é do que pedir a restituição de algo que é seu, mas se encontra fora de seu patrimônio. Ela pode ser tanto reipersecutória real, que é o caso da ação reivindicatória ou pode ser reipersecutória pessoal, que é a ação de despejo.

Cumulado com o artigo 5º, inciso XXII da CF vem também o inciso XXIII, dizendo que além de ter o direito de propriedade, a mesma deve atender a função social. O Código Civil, em seu artigo 1.228, §1º, aborda o mesmo tema. A função social da propriedade discute que a propriedade de uma pessoa não deve atrapalhar as necessidades da sociedade, pelo contrário, ela deve possibilitar o bem comum, e justamente por esse motivo que o Direito de Propriedade no Brasil não pode ser considerado absoluto.

Ao ser confrontado com os interesses da sociedade, o direito de propriedade perde o seu caráter imperioso, ou seja, o interesse social ultrapassa o interesse particular do proprietário. Mas o que leva a perda desse direito? Existem inúmeros motivos tanto no âmbito constitucional, civil, administrativo e no penal; pode ocorrer a penhora, a desapropriação, a usucapião, busca e apreensão, como por exemplo, o tombamento de bem imóvel particular de forma que, o proprietário não poderá fazer alterações em seu patrimônio tombado, sendo assim, o interesse coletivo pode prevalecer aos objetivos do proprietário.

## 2.2 CLASSIFICAÇÃO DAS ESPÉCIES DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Uma das formas de classificar a propriedade é considerar parte de suas espécies conforme categorias elaboradas por Cassetari (2018), tem se:

**Propriedade plena:** o proprietário detém de todos os elementos da propriedade, pode usar, gozar, dispor e reivindicar de forma absoluta, exclusiva e perpétua.

**Propriedade limitada ou restrita:** quando o titular transfere o uso e o gozo para outrem, como no caso de usufruto ficando somente com o direito de dispor e de reivindicar o bem.

**Propriedade resolúvel:** descrita no artigo 1.359 do Código Civil, ocorre quando há uma condição resolutiva no título aquisitivo do imóvel. A propriedade deixa de ser plena e passa a ser limitada. Um exemplo disso é a propriedade fiduciária, onde ocorre a transmissão



do bem ao credor em garantia de uma dívida, sendo o bem resgatado pelo devedor após o pagamento do débito.

Outras características são: a exclusividade, onde diz que o bem não pode pertencer exclusivamente e simultaneamente a duas ou mais pessoas, podendo o titular entrar com ação reivindicatória; a perpetuidade, onde diz que uma vez adquirida a propriedade, em regra não pode ser perdida senão pela vontade do proprietário, ou seja, ela tem duração ilimitada; e por último a elasticidade que significa que a propriedade pode ser desmembrada em frações ideais.

### 2.3 ESPÉCIES DE FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Como dito acima, a Constituição ostenta como direito fundamental a propriedade, mas junto com esse direito vem a obrigação onde a propriedade deve cumprir sua função social. Um dos dogmas da economia é de que nossas necessidades são ilimitadas, porém, os recursos são limitados, logo, para alguém ser proprietário de algo, alguém teve que deixar de ser, então o atual dono não pode agir egoisticamente dando apenas uma função individual para o bem (CASSETARI, 2018).

A função social está disciplinada no artigo 1.228, caput e parágrafos do Código Civil quando, trata-se da propriedade em geral (móvel ou imóvel), ninguém pode usar a propriedade para causar dano a outrem, o chamado “ato emulativo”. Esse ato não traz benefício para quem o faz, mas traz malefício para outra pessoa, a propriedade urbana está fazendo sua função social quando cumpre as normas do município quanto a urbanização, estatuto da cidade, plano diretor municipal, código de obras, código de edificações, quando a propriedade urbana respeita todos eles, inclusive dando aproveitamento, edificando, não subutilizando aquela área, ela está fazendo valer sua função social, descrita no artigo 182, da Constituição Federal e, por fim a propriedade rural cumpre sua função quando promove o aproveitamento adequando da terra, inclusive dos recursos naturais, minerais, com atenção e cuidado com o meio ambiente e com o bem-estar. Esses requisitos estão descritos no artigo 184 da Constituição Federal, e se não forem respeitados podem gerar sanções e ocorrer a desapropriação da terra para reforma agrária (CASSETARI, 2018).

Vale lembrar que, por força do artigo 185, I, da Constituição Federal, a propriedade produtiva não pode ser desapropriada, gerando, então, o questionamento se a propriedade que agride o meio ambiente segue essa mesma linha, visto isso, existem duas correntes de pensamento:

1ª corrente: no entendimento do professor José Afonso da Silva, a lei deve ser interpretada literalmente, seguindo a ordem de que a propriedade produtiva não pode ser desapropriada, já que há outras formas de punir o proprietário por irregularidade, como por exemplo, pecuniariamente com o ITR progressivo no tempo.

2ª corrente: estudiosos do Direito Agrário acreditam que a lei deve ser interpretada harmoniosamente com o artigo 184, *caput*, e 186 todos da Constituição, onde consta que para a dispensa da desapropriação a propriedade rural deve obedecer a todos os quatro requisitos descritos na Constituição Federal. Vale ressaltar que a linha seguida pelo STF é a 2ª corrente.

## 2.4 REGISTRO

O registro do título aquisitivo é a etapa mais importante para garantir o direito de propriedade, uma vez que esse registro está respaldado pela Lei nº 6.015, de 1973 denominada “Lei dos Registros Públicos”, sendo de ordem pública e, portanto, possui natureza cogente. Essa lei determina a segurança jurídica dos títulos e o que deve ser observado para não haver fraude nos registros e averbações.

Compete privativamente a União legislar sobre registro público e, de acordo com o artigo 236 da Constituição Federal, os serviços notariais e de registro são delegados pelo Poder Público e exercidos em caráter privado.

O registro público tem eficácia *erga omnes*, porém, não confere apenas publicidade ao título, mas também produz efeitos, sendo a segurança, a autenticidade e eficácia. (SALLES, 2007). A autenticidade é a declaração de autoridade dotada de fé pública, confirmando a eficácia da coisa ou documento; a segurança é o ato de registrar, somente após o registro se tem a segurança jurídica necessária para ser dono de um bem, pois como diz o ditado “quem não registra, não é dono”; e por último, o registro é munido de eficácia, pois tem a aptidão de produzir efeitos jurídicos, a segurança dos atos registrados, torna-os público e afirma a boa-fé dos que estão praticando o ato.

### **3 LOTEAMENTO**

#### 3.1 REGULAMENTAÇÃO E DEFINIÇÃO

Como já sabemos, estamos constantemente em expansão e por conta disso áreas rurais precisam ser transformadas em urbanas para abranger todo o crescimento populacional e acompanhar o avanço da sociedade, claro, respeitando a sustentabilidade e as normas técnicas da cidade para o crescimento regular, por consequência disso, o loteamento é uma das principais operações imobiliárias.

Regulado pela Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, loteamento é a subdivisão de gleba em lotes menores, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, ampliação ou modificação de vias existentes.

A abertura de um loteamento exige muito trabalho de pesquisa por trás e quem fica responsável por aprovar o projeto é a prefeitura do Município em questão, uma vez que a empresa que irá abrir o loteamento deverá levar junto a prefeitura uma série de documentações, tais como: projeto da obra, matrícula do imóvel e a certidão negativa de tributos municipais. É de responsabilidade do loteador realizar as obras de infraestrutura básica no local, e após feito todos os trâmites, levar ao Registro de Imóveis competente para a regularização final.

Dentro desse tema, surgem dúvidas sobre a diferença entre loteamento, condomínio e desmembramento, sendo assim é importante ressaltar que são modelos diferentes de subdivisões. O loteamento é a divisão de uma grande gleba em vários lotes destinados a edificação, as vias públicas criadas são para o uso de todos os moradores da cidade; no condomínio, a infraestrutura interna é disponibilizada somente para quem mora ali; e o desmembramento nada mais é do que o parcelamento do solo, sem precisar criar novas vias de circulação, sendo utilizado o sistema viário já existente, não devendo abrir novas vias e logradouros públicos e nem fazer modificações nos que já existem.

#### 3.2 TIPOS DE LOTEAMENTOS

Os loteamentos são discriminados em vários tipos, cada um com sua característica divergente. Infelizmente, é comum acontecer a abertura de loteamentos irregulares por conta da documentação extensa e da participação do poder público ser complicada. Segundo Silva

(2022), “os loteamentos irregulares proliferam no Brasil, causando sérios transtornos para os compromissários-compradores de terrenos formados a partir de projetos nessa situação.”

Tendo conhecimento desse problema, o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná criou a Decisão nº 4387707-GC, que vem para fiscalizar e acabar com a possibilidade de aumentar os loteamentos irregulares. A decisão foi feita para evitar a irregular implantação de loteamentos com finalidade urbana na zona rural, ela proíbe o registro de lotes rurais inferiores à 20.000,00 m<sup>2</sup> provenientes de desmembramento ou subdivisão. Há algumas exceções na qual a lei permite o registro desses lotes, como diz a Lei nº 6.766/1979, com redação dada pela Lei 9.785/1999.

*“Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal”.*

Loteamentos irregulares são os que não tem registro na prefeitura e, muitas vezes, nem foi arrecadada a documentação necessária para os trâmites legais. Essa falta de responsabilidade gera loteamentos sem uma infraestrutura considerada básica, falta de planejamento do local e dificulta a regularização dos compradores, pois dependendo do caso fica quase impossível provar que tem a posse do imóvel pois o mesmo não está habilitado para o registro. É importante lembrar que mesmo com as leis, cada caso é um caso e deve ser tratado por si só.

Entre os loteamentos que são regulares, existem mais de uma espécie, vejamos então, de acordo com Iwata (2014):

**Loteamento fechado:** é uma espécie de condomínio, em que esse tipo de loteamento é murado em volta na intenção de ter seu acesso controlado. As pessoas que vivem nele devem manter a manutenção em sua casa e também em partes de uso comum dentro do condomínio, e para que isso aconteça pode ser cobrado uma taxa (ex: limpeza).

**Loteamento aberto:** nesse tipo de loteamento, a pessoa tem a obrigação de manter a ordem somente em seu lote, uma vez que as estruturas de lazer, praças e ruas são de responsabilidade da Prefeitura Municipal, porém, em alguns bairros, se é criado uma associação de moradores, e nela é discutido todos os interesses dos moradores há a tentativa de manter tudo em perfeito estado. No loteamento aberto, qualquer indivíduo pode usar os espaços sem que haja custo por isso.

**Loteamento residencial:** localizados em bairros que são considerados zonas, esses loteamentos são destinados apenas a moradia, não se pode construir comércios.

**Loteamento comercial:** precisa estar em um bairro definido como comercial conforme zoneamento da Prefeitura, é destinado somente para a abertura de comércio, supermercado, galeria, entre outros exemplos de comércios, não deve haver lotes destinados a moradia nesta área.

**Loteamentos mistos:** loteamentos mistos são aqueles onde os lotes são destinados tanto para moradia quanto para comércio. Essas áreas são interessantes pois quem adquirir um lote assim, terá uma estrutura completa de serviços.

## **4. POLÍTICAS PÚBLICAS**

### 4.1 ATRIBUIÇÕES E CONCEITO

Quando se fala em políticas públicas, podemos visualizar uma política que atinge ricos e pobres, independente se está agradando ou não, ela irá influenciar na vida de toda uma sociedade, abrangendo todas as áreas, envolvendo questões sociais, políticas, econômicas, ela pode envolver até questões específicas da vida de uma pessoa como saúde pública e lazer. Ou seja, é um conjunto de ações governamentais que podem ser de esfera pública ou privada, direta ou indireta, para uma sociedade. Elas servem para agir em uma determinada demanda de problema.

Podemos dizer que as políticas públicas têm um viés político do ponto de vista de imprimir uma característica ideológica, mas ao mesmo tempo é uma característica de viés administrativo, o que isso significa? Ao falar que é de viés político, significa que, ao mudar o governo, as políticas públicas podem sofrer alterações, vão continuar carregando características gerais, mas podem aprofundar ou diminuir dependendo da época. Quando falamos em viés administrativo, elas servem sempre do ponto de vista burocrático, sendo as administrações públicas que estão nesse comando.

Seguindo o pensamento do viés político administrativo, pode-se presenciar dois diferentes tipos de políticas: a política de governo e a política de Estado. A política de governo possui uma certa alternância de poder, geralmente muda com a alteração de um mandato, gerando uma descontinuidade. Já a política de Estado possui continuidade, passando por uma espécie de elemento de tempo em tempo que se mantém constitucionalmente e é assegurado pela lei.

Um outro elemento fundamental é separar problema público de política pública. O problema público, geralmente, é entendido como uma espécie de carência ou excesso dentro de uma sociedade, sendo um problema que envolve uma sociedade de modo geral; já a política pública é a diretriz para a resolução de um determinado problema público, ou seja, ela é criada para resolver os problemas que envolvem a sociedade.

### 4.2 IPTU PROGRESSIVO

É uma política pública criada com caráter de sanção pecuniária a quem descumprir as condições e prazos para o parcelamento, edificação e utilização compulsória, a sanção consiste no aumento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para esse imóvel.

O IPTU progressivo não busca arrecadação, mas sim uma tentativa de obrigar o cumprimento da adequação do imóvel, e por isso possui caráter extrafiscal, diferente do IPTU fiscal normal, que possui caráter arrecadatório.

Está previsto pela própria Constituição Federal em seu artigo 182, regulamentado pela Lei Federal nº 10.257/2001, chamada de “Estatuto da Cidade”. Combate, a desocupação dos imóveis, geralmente ocasionadas pelos proprietários por aguardar ocasiões vantajosas financeiramente para comercializá-los, além disso, a falta de manutenção dos imóveis os leva a rápida degradação.

#### 4.3 AGRICULTURA FAMILIAR

Regida pela Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006, nela contém os critérios para se enquadrar na Política Nacional da Agricultura Familiar. É considerado agricultor familiar, aquele produtor rural que possui a área do terreno até 4 módulos fiscais, sendo a maior parte do seu sustento provido da agricultura, devendo praticar atividades no meio rural, com a mão de obra sendo da própria família.

Esse segmento da agricultura não teve seu devido reconhecimento até o final do século XX, sem a criação de políticas públicas que ajudassem o pequeno agricultor, fazendo com que eles acabassem marginalizados.

Principalmente após o pós-guerra, a política foi direcionada aos grandes agricultores, e o foco era o aumento da produtividade e a implantação da tecnologia, ou seja, quanto mais produção, mais dinheiro no bolso. Esse período ficou conhecido como a “modernização dolorosa”, pelo fato dos impactos sociais e ambientais causados no meio rural, pois não houve alteração na estrutura fundiária e nem auxílio aos pequenos agricultores familiares, seguindo um padrão de desenvolvimento bastante desigual.

Em 1996, durante o governo de Fernando Henrique Cardoso, foi criado o Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar (Pronaf), por meio do Decreto nº 1.946. Esse programa é voltado aos produtores familiares rurais. O programa surgiu após muitas reivindicações de trabalhadores rurais que pediam por um olhar do governo e por boas políticas públicas voltadas a todos e não só aos mais favorecidos.

Logo no início da criação do Pronaf, por mais que fosse voltado aos produtores familiares, ele não era tão eficaz assim, precisou passar por diversas alterações e aperfeiçoamentos pra ter uma melhor capacidade operacional. A partir do ano de 1999 ocorreu suas principais alterações, com a melhora na liberação de crédito, mudanças na taxa de juros, dilatação de prazos e carências para os agricultores quitarem suas dívidas, entre outras melhorias.

Por esses e outros exemplos que se é importante a implantação dos Estados e Municípios de políticas públicas em várias áreas, pois só assim se consegue a ajuda necessária para seguir em frente com seu negócio dentro da lei. As minorias precisam ser observadas, e quando isso acontece elas podem nos surpreender. No exemplo dos pequenos produtores familiares, eles têm uma considerável produção e são responsáveis por uma porcentagem de alimentos que vão a mesa de todos, ou seja, com a ajuda provida do governo o trabalho vai melhorar e aumentar essa porcentagem.



## 5 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### 5.1 CONCEITO

O conceito de regularização fundiária está previsto no artigo 46 da Lei nº 11.977/2009, que estabelece:

*Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.*

Na prática, isso significa que determinados imóveis que são considerados irregulares não são passíveis de registro no Registro de Imóveis competente e, por conta disso, deixa o detentor da posse em uma situação de vulnerabilidade pois não é possível, sem a devida regularização, deixar o imóvel registrado, conforme pede a lei.

Sem a escritura do imóvel, o detentor da posse pode enfrentar problemas pra provar que é então o dono do imóvel e pode até chegar a perde-lo pois não tem documentação registrada em cartório, mas vai muito além disso, geralmente quem mora nesses imóveis tem uma dificuldade, também, com empresas concessionárias de energia e água, e não conseguem rede de esgoto, entre outras dificuldades, pois não tem a documentação que comprova sua posse.

Sem essa documentação regularizada o imóvel fica impedido de fazer parte do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) prejudicando, assim, a compra e venda desses imóveis, sendo mais difícil conseguir financiamento junto ao Banco. Esse tipo de coisa acaba estimulando um mercado paralelo ao mercado imobiliário, de financiamento direito, contratos de gaveta, de financiamentos muitas vezes feitos por agiotas, e isso acaba fazendo com que a pessoa pague valores mais altos, com taxas de juros abusivas e fiquei ainda mais em risco do que ela já estava.

Outro problema é a gestão da prefeitura nesses espaços onde predominam imóveis irregulares, dificultando que haja uma eficiente de coleta de lixo, tratamento de água, coleta de esgoto entre outros. Uma gestão eficiente é importantíssima para o ordenamento urbano de uma forma geral e para trazer mais dignidade para a população, por isso é importante a regularização do imóvel.

Muito importante dizer que a regularização fundiária vem, também, para saber o que não se deve regularizar, como exemplo das casas perto de mananciais, rios, encostas, entre outras situações que colocam em risco a integridade física das pessoas que vão morar ou que colocam em risco o meio ambiente. Nem todos os imóveis podem - ou devem - ser regularizados pois não tem a menor condição de serem habitados.

## 5.2 REGULARIZAÇÃO URBANA

A Regularização Fundiária Urbana (REURB), pela luz da Lei Federal 13.465, de 2017, prevê como produto final o direito real da propriedade registrado em cartório. É um procedimento que visa garantir à moradia daquelas pessoas que residem em locais informais nas áreas urbanas.

Vale ressaltar que existem inúmeros casos de bairros inteiros irregulares, conseqüentemente, se torna mais difícil o trabalho da prefeitura de levar infraestrutura básica como, água, luz, asfalto, calçamento e assim por diante. A regularização faz com que esse tipo de problema seja resolvido, pois a prefeitura consegue ter um plano melhor para fornecer a devida infraestrutura e dignidade para a sociedade.

Existem duas modalidades de Regularização Fundiária Urbana (REURB), dentre elas são:

REURB-S - Regularização Fundiária de Interesse Social: é direcionado para as pessoas de baixa renda que moram em núcleos urbanos informais, elas receberam por conta do Poder Público toda a infraestrutura básica e o registro do imóvel gratuitamente.

REURB-E - Regularização Fundiária de Interesse Específico: neste caso é aplicável para moradores de núcleos urbanos informais que não se enquadram na REURB-S, a pessoa não terá gratuidade na infraestrutura definida no projeto de regularização da região.

São legitimados para requerer a REURB a União; os Estados; o Distrito Federal; Municípios; beneficiários; proprietários do imóvel, a Defensoria Pública e o Ministério Público. A competência de aprovação da REURB é do Município.

## 5.3 REGULARIZAÇÃO RURAL

“A Política de Regularização Fundiária Rural, destina-se à elaboração e à implementação de mecanismos e estratégias de atuação para garantia do acesso terra, mediante a observância e a efetivação de direitos individuais e coletivos.” (SAMPAIO, 2022)

A regularização da posse ajuda na implementação de políticas públicas que objetivam a segurança jurídica nas relações de propriedade, a resolução de conflitos agrários, o aperfeiçoamento do desenvolvimento econômico sustentável, o equilíbrio ambiental e o bem-estar das famílias dos agricultores.

Os benefícios trazidos ao meio rural advêm da arrecadação de terras para os programas de reforma agrária e pela disponibilização de linhas de crédito fundiário, assegurando o livre acesso aos recursos naturais necessários para a sua reprodução física, social, cultural e econômica, ou até mesmo para a criação de grandes projetos, como a implantação de hidrelétricas.

Conforme citado no decorrer do artigo, foi decretada a Decisão nº 4387707-GC, sendo ela uma forma de regularização fundiária pois visa regularizar os loteamentos irregulares. Lotes rurais não podem ser fracionados abaixo da metragem do módulo rural, se fracionados está impossibilitados de serem registrados no cartório de Registro de Imóveis, e isso provocaria todos os problemas citados acima sobre as dificuldades de quem não regulariza o imóvel.

## 6 CONCLUSÃO

Pode-se concluir, então, que todo imóvel deve ser regularizado dentro dos trâmites legais para que não haja transtornos futuros.

A escolha do primeiro tema é interessante pois o direito de propriedade é o pilar do artigo todo, pois sem o direito de propriedade garantido pela Constituição Federal, não faria sentido explicar o porquê é necessário regularizar a moradia. Sabemos que enfrentamos dias difíceis atualmente, não é fácil conseguir sua própria moradia, mas quando conquistado, ninguém pode simplesmente tomá-la por motivo fútil se não os que estão previstos em lei.

Garantido seu direito de ter uma propriedade digna, foi mostrado brevemente como são feitos os loteamentos, pois sem um loteamento regularizado não se poderia falar em moradia regular. Os loteamentos são importantes para o crescimento da cidade, para a economia e para a sustentabilidade, gerando empregos, atraindo pessoas e garantindo moradias.

Mas para que sejam perfeitamente fornecidos a população, há a necessidade de se ter políticas públicas decentes e a devida regularização, tanto do solo urbano quanto do solo rural.

Todos os temas estão ligados, um depende do bom funcionamento do outro. Nós, como cidadãos, devemos também fazer nossa parte, afinal o maior interessado no direito de propriedade e em uma sociedade bem desenvolvida e sustentável somos nós mesmos.

## REFERÊNCIAS

- BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. 10 janeiro de 2002.
- BRASIL. Constituição Federal. Constituição da República Federativa do Brasil. 5 de outubro de 1988.
- BRASIL. Decisão nº 4387707-GC. **Tribunal de Justiça do Paraná**. 18 de setembro de 2019.
- BRASIL. Lei nº 13.465, de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural. **Diário Oficial da União**. 11 de julho de 2017.
- BRASIL. Lei nº 4.947, de 06 de abril de 1966. Fixa Normas de Direito Agrário, Dispõe sobre o Sistema de Organização e Funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, e dá outras Providências. **Diário Oficial da União**. 06 de abril de 1996.
- BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. 31 de dezembro de 1973.
- BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. **Diário Oficial da União**. 31 de dezembro de 1979.
- BRASIL. Lei nº 7.834, de 06 de outubro de 1989. Cria a Carreira e os respectivos cargos de Especialistas em Políticas Públicas e Gestão Governamental, fixa os valores de seus vencimentos, e dá outras providências. **Diário oficial da União**. 06 de outubro de 1989.
- CANEVIVA, WALTER. **Lei dos Registros Públicos comentada**. Editora Saraiva. 20ª edição, São Paulo, 2010.
- CASSETARI, CHRISTIANO. **Elementos de Direito Civil**. Volume único. Editora Saraiva jur. 6ª edição, 2018.
- FOLE, Eliane. **Registro de Imóveis: Capítulo 3 – Dos Princípios Registrais, 3.2. Princípio da Propriedade; Capítulo 8 – Do Parcelamento do Solo Urbano; Capítulo 9 – Do parcelamento de Imóveis Rurais**. INOREG, 1ª edição, Curitiba-PR, 2013.
- HEUSELER, DENISE; LEITE, GISELE; FILHO, JOSÉ DOMINGUES; RICALDE, MARIO DO CARMO. **Manual dos Notários e dos Registradores**. Editora Contemplar. 1ª edição. Campo Grande, 2018.
- IWATA, CLAUDETE CRISTINA. **Incorporações Imobiliárias e Loteamentos: O Uso do Solo no Município - Loteamentos Imobiliários; Projetos de Loteamentos e Implantação**. Paraná, 2014.

## **APÊNDICE A – INSTRUMENTO DE COLETA DE DADOS**

Texto produzido pelo próprio autor do trabalho de conclusão de curso no formato artigo como: questionários, entrevistas, formulários, livros e vídeos.