

O novo procedimento de regularização fundiária trazido pela lei n.13.465/2017 e a usucapião extrajudicial

The new land regularization procedure brought by law n.13.465/2017 and the extrajudicial usucapião

DOI:10.34117/bjdv7n8-436

Recebimento dos originais: 15/07/2021

Aceitação para publicação: 17/08/2021

Leonardo Augusto de Oliveira Rangel

Juiz de Direito do Espírito Santo

Email: larangel123@gmail.com

RESUMO

O processo de regularização fundiária passou por mudanças com o advento da lei n.13.465 de 2017. Assim, o presente estudo objetiva abordar o novo procedimento de Regularização Fundiária trazido pela Lei n.13.465/2017 dando-se ênfase à usucapião extrajudicial. Como metodologia, optou-se por empregar a pesquisa bibliográfica, valendo-se da revisão das ideias e pensamentos de doutrinadores, além das legislações que se dedicam ao estudo sobre o direito à moradia e sobre a regularização fundiária. Pela leitura da Lei 13.465/2017 foi possível perceber a intenção de facilitar o procedimento de regularização fundiária, já que diversas exigências são dispensadas para o registro. Assim, a regularização fundiária é uma forma de acesso à ordem jurídica justa, atendendo o princípio constitucional da dignidade e atualizando o registro imobiliário à realidade fática rural e urbana, a fim de corrigir situações imobiliárias de marginalização. No que tange à usucapião em regularização fundiária, percebeu-se que a nova normativa modificou substancialmente a anterior, de modo a que a participação das serventias tornou-se bem menos expressiva, embora não menos importante.

Palavras-chave: Lei nº 13.465/2017. Regularização Fundiária. Usucapião Extrajudicial.

ABSTRACT

The land regularization process underwent changes with the enactment of Law n.13.465 of 2017. Thus, this study aims to address the new Land Regularization procedure brought by Law n.13.465/2017, emphasizing extrajudicial usucapião. As a methodology, we chose to employ bibliographical research, drawing on the review of the ideas and thoughts of scholars, in addition to the legislation that is dedicated to the study of the right to housing and land regularization. By reading Law 13,465/2017, it was possible to see the intention to facilitate the land regularization procedure, since several requirements are waived for registration. Thus, land tenure regularization is a way of accessing a fair legal order, meeting the constitutional principle of dignity and updating the real estate registry to the factual rural and urban reality, in order to correct marginalized real estate situations. With regard to usucapião in land regularization, it was noticed that the new regulation substantially modified the previous one, so that the participation of utilities became much less expressive, although no less important.

Keywords: Law No. 13.465/2017. Land regularization. Extrajudicial Usucapião.

1 INTRODUÇÃO

O processo de formação das cidades brasileiras é marcado pelo desrespeito às normas urbanísticas, existindo um enorme abismo entre a norma e o fato, ou, dito de outra forma, “entre a cidade real e a cidade legal” (PATAH, 2018, p.181).

Por sua vez, a aquisição da propriedade por meio compra e venda devidamente titulada e registrada é a forma legal de aquisição da propriedade, como recomenda o art. 1.245 do Código Civil, porém este não é o modelo utilizado pelas classes mais pobres da população, que não têm capacidade econômica para obter financiamento habitacional.

Premidos pela necessidade, promoveu-se, ao longo da história, a ocupação de áreas públicas e privadas por meio de invasões, para garantir o direito fundamental à moradia, ainda que em locais destituídos das mínimas condições de infraestrutura e, portanto de habitabilidade.

Se, por um lado, esses assentamentos colaboram para a desordem urbanística, com todos os problemas sociais que as favelas produzem, por outro, acolhe a massa trabalhadora necessária para dar vitalidade às cidades. Assim, apesar de se encravarem nas cidades, não se integram verdadeiramente a elas, o que gera tensões sociais agudas.

Cabe ao Estado a tarefa de realizar a “dispersão” entre as contradições do modelo capitalista e as lutas sociais próprias do sistema. Uma das técnicas empregadas nessa complexa função é o Direito, que deve criar normas tendentes a promover a regularização dessas situações.

Visando minimizar os efeitos deletérios da ocupação irregular do solo, autoriza-se a intervenção do Poder Público, tanto em suas terras, quanto em relação aos imóveis privados, para melhorar as condições urbanísticas da área, regularizando-a também sob o aspecto jurídico. Tal desiderato é conseguido pelo que se conhece como regularização fundiária.

O processo de regularização fundiária passou por mudanças com o advento da lei n.13.465 de 2017. Assim, o presente estudo objetiva abordar o novo procedimento de Regularização Fundiária trazido pela Lei n.13.465/2017 dando-se ênfase à usucapião extrajudicial.

Considerando a recentíssima publicação da Lei 13.465/2017, proveniente da conversão da Medida Provisória 759/16 e que alterou o procedimento de regularização

fundiária, serão feitas apenas breves considerações acerca do novo procedimento de regularização fundiária.

Para o desenvolvimento do presente artigo, como metodologia, optou-se por empregar a pesquisa bibliográfica, valendo-se da revisão das ideias e pensamentos de doutrinadores, além das legislações que se dedicam ao estudo sobre o direito à moradia e sobre a regularização fundiária.

2 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Tradicionalmente, a propriedade tem como origem uma convenção humana e pode ser definida como o poder que o indivíduo ostenta sobre uma coisa, estando nela presentes as faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar, não sendo essas exaustivas ou absolutas, podendo inclusive alguns dos poderes estar momentaneamente dissociados ou compartilhados.

A dificuldade em conceituar propriedade reside no risco de omitir algum aspecto essencial, mas, no tocante à classificação, pode-se dizer que ela constitui, via de regra, um Direito Real de gozo, já que permite ao seu titular o poder ou faculdade de utilizar a coisa de forma total ou parcial, existindo o poder de apropriação dessa e dos seus frutos, caso existentes. Expõe-se que, na ordem constitucional brasileira, a propriedade representa um direito real possuidor do status de direito fundamental.

De início, afirma-se em concordância com Siqueira (2018), que a propriedade seria a relação com a coisa e as relações interpessoais advindas da primeira relação, sendo interessante asseverar que o conceito de propriedade não se confunde com o seu conteúdo que seriam as faculdades ajustadas às restrições sociais, econômicas, legais e contratuais.

A propriedade é garantida pela ordem jurídica brasileira, passando a sua proteção a ser um direito, embora o alcance dessa proteção deva ser interpretado conforme a ordem constitucional vigente, que traz importantes aspectos, como a função social, ambiental e econômica da propriedade, a serem considerados pelo Estado, ao desempenhar sua função executiva e legislativa, e pelas pessoas nas suas relações privadas.

Siqueira (2018) explica que ao longo do tempo e das civilizações, os limites à propriedade, que ensejam restrições às suas faculdades derivadas, e, conseqüentemente, ao direito de construir, são bastante elásticas, dependendo dos fatores sociais, políticos e econômicos. Essas limitações podem ser originadas pela ordem natural, lei ou vontade humana.

Atualmente, está clara a importância fundamental da função social dentro do direito de propriedade que não só deve ser por ela atingida, mas que integra a essência de seu conceito. Assim, a propriedade possui uma função social, que deve ser efetivada. Informa Lima (2006, p.60) que “a função social da propriedade é princípio normativo de conteúdo certo e determinado pela Constituição Federal, parte integrante e inseparável da estrutura do direito de propriedade.”

A expressão “função social” representa o comportamento regular do proprietário, que deverá atuar de acordo com os interesses sociais, sem, contudo, anular o direito privado do bem que lhe consagre o uso, gozo e disposição. Dessa forma, a propriedade permanece privada e livremente transmissível, mas possuindo uma finalidade econômica e social de acordo com as atividades urbanas e rurais básicas, objetivando fazer movimentar a riqueza e produzir empregos.

Para Facchin (2003, p.289), a aplicação do termo “função social” proporciona ao Direito uma grande discussão, especialmente sociológica, relacionada à análise funcional a respeito dos fenômenos sociais. Não se trata de um debate recente, e são muitos os parâmetros de interpretação de acordo com as diversas orientações pessoais e subjetivas e que são “função-fim” ou teleológica e função-necessidade como fato social, sendo alguns dos muitos exemplos referentes a essas possibilidades.

Referente ao direito de propriedade, a função, implica em predispor-la visando alcançar o bem comum. Assim, a função social é uma qualidade da propriedade, uma qualidade indeclinável de servir ao titular da coisa, que poderá ter seu uso, gozo e fruição, mas observando o direito da coletividade de ter estes mesmos direitos, em caso de seu titular não proporcionar uma adequada utilidade ao bem, em que representa destinatário inicial. Desta forma, a função social da propriedade é destacada, ou seja, certo é que a Constituição consagrou a inviolabilidade da propriedade, mas somente se ela atender a sua função social.

Assinale-se que a função social da propriedade não está regulada apenas por um conjunto de normas, mas, principalmente, por meio de um sistema jurídico complexo, ao consagrar a propriedade privada e sua necessidade de atender à função social, pertencente a uma ordem econômica, ambiental e urbanística, visando proporcionar o equilíbrio do convívio social da coletividade, superando a mera esfera do particular (CARVALHO, 2007).

Vale observar que o instituto da função social da propriedade é distinto do direito subjetivo da propriedade e que surge como um dos dispositivos que compõem o direito de propriedade.

Silva (2018, p.275) informa que “a função social se manifesta na própria configuração estrutural do direito de propriedade, pondo-se concretamente como elemento qualificante na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens.”

Mas resta claro que a função social ultrapassa a mera regra programática, compondo a essência do instituto, inserida na concretude da situação proprietária, considerando a função praticada pelo sujeito proprietário, em suas relações com os demais sujeitos sociais, ou com relação ao bem apropriado, observadas neste as características particulares que direcionam o exercício dos poderes proprietários sobre ele incidentes. Mesmo que bastante teorizado esse princípio, a função social da propriedade vincula-se a uma visão concreta das relações humanas desenvolvidas pelo fenômeno proprietário. Contudo, mesmo que a norma demonstre possuir os parâmetros necessários, o objetivo da função social encabeçará sempre a mais adequada utilização social da propriedade. Nesse particular, a função social é o dever jurídico, imposto ao titular do bem móvel ou imóvel, de atender às exigências legais e morais, de modo a compatibilizar “o uso, gozo e fruição da coisa”, mas observando os direitos da coletividade e introduzindo a premissa de socializar os frutos, a serem produzidos por meio de um adequado uso da propriedade.

Entretanto, apesar das dificuldades oriundas dos problemas conceituais, entre as delimitações a serem impostas para a formação de um conceito, assim como as controvérsias implícitas ou explícitas que surgem, publicistas e privatistas vêm, aos poucos, informar sobre as extremas dificuldades de desenvolver uma ideia conceitual moderna do direito de propriedade sem a introdução integral e como elemento substancial, da função social (LIMA, 2006).

3 O NOVO PROCEDIMENTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

O crescimento exacerbado de ocupações irregulares ao longo dos anos fez com que centenas de núcleos habitacionais se estabelecessem de forma precária e incorreta por todo o país (GÓES, 2014).

A falta de uma moradia adequada, como expõe Augusto (2013) afeta substancialmente a dignidade da pessoa humana, sendo, assim, uma das prioridades a ser adicionada ao plano de governo. A regularização fundiária visa reverter essa situação.

A regularização fundiária é um dos meios de promoção da dignidade humana, que tem de ser incentivada pelo Estado. Consiste, especificamente, em um instrumento de reordenação da estrutura fundiária, pela concessão de um título de posse ou de propriedade às pessoas que almejam uma moradia ou produzir no campo.

Um dos problemas enfrentados atualmente é a questão dos loteamentos clandestinos que, devido à grande demanda por imóveis de baixo custo, proliferaram no país e se limitavam à mera demarcação de lotes em grandes centros urbanos e rurais, muitas vezes com a promessa por parte do empreendedor de que no futuro as ligações de água e luz seriam realizadas (AMADEI; AMADEI, 2014).

Diversas legislações dispuseram sobre a regularização fundiária, a exemplo da regularização de loteamentos na Lei 6.766/1979, o Estatuto da Cidade, que trata de prescrições normativas de regularização fundiária e de instrumentos de titulação de grande relevância para a regularização, normatizados na CF/1988, a regularização fundiária de interesse social em Terras da União, da Lei 11.481/2007 e no âmbito da Amazônia Legal, na Lei 11.952/2009. E a Lei 11.977/2009, com as alterações da Lei 12.424/2011, procurou sistematizar a regularização fundiária de assentamentos urbanos (AMADEI; AMADEI, 2014).

Atualmente, ganha relevo a Lei 13.465/2017, que, a partir do art. 9º, trata da regularização fundiária e, dentre seus vários dispositivos, tratou da regularização fundiária rural, inovando na matéria, conforme § 6º do art. 11¹, já que a Lei 11.977/2009 tratava apenas da urbana.

A Lei 13.465/2017 também faz menção a dois tipos de regularização fundiária urbana: a Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – modalidade de regularização fundiária que pode ser aplicada aos núcleos urbanos informais normalmente ocupados por pessoas de baixa renda; e a Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) – modalidade de regularização fundiária que se aplica aos núcleos urbanos informais ocupados por pessoas não citadas na hipótese anterior.

Referida lei foi objeto de duas ações declaratórias de inconstitucionalidade. A ADI 5771, ingressada pelo Procurador-Geral da República em 31.08.2017, tem como fundamento, basicamente, o aspecto formal, já que a Lei 13.465/2017 foi objeto de

¹ Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei 5.868, de 12.12.1972. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 10 mar. 2020.

conversão da Medida Provisória 759/2016 e não teria o caráter de urgência e relevância necessário a uma medida provisória.

A ADI 5787, ingressada pelo Partido dos Trabalhadores, questiona a constitucionalidade da legislação sob o aspecto formal, afirma que o modelo de regulamentação trazido pela lei não assegura nenhum mecanismo que contribua para efetivar direitos para pessoas de baixa renda². Ambas tramitam no STF e têm o Ministro Luiz Fux como Relator.

Uma medida provisória, de fato, não teria o condão de tratar da matéria, porém, há de se reconhecer que há muito a questão deveria ter sido debatida e legislada. Como bem pontua Melo (2017), a Lei 13.465/2017 tratou de importantes assuntos que já são realidade em todo o país, como o direito de laje, os condomínios de lotes, entre outros, e a necessidade de se regulamentar melhor a regularização fundiária, de modo a corrigir as falhas de um Estado omissivo em políticas públicas de terras.

Assim, o programa de regularização fundiária trazido pela lei tem seu mérito, pois objetiva legalizar a moradia de milhares de núcleos familiares que exploram a terra e dela retiram o seu sustento, cumprindo a função social da propriedade³ e conferindo segurança jurídica, ou que vivem à margem da urbanização (SANTOS, 2017).

Como ressalta Vicente de Abreu Amadei (2017), referida lei busca abarcar a regularização rural à urbana, a regularização de área pública à de área privada, das questões de infraestrutura do núcleo em regularização às de titulação de cada unidade, da fixação de diretrizes ou de normas principiológicas à especificação de ferramentas (instrumentos), de modalidades (de regularização – Reurb S e Reurb E e de formas jurídicas de acomodação dos assentamentos regularizados), e os procedimentos administrativos e registrários.

A lei elenca como institutos jurídicos que poderão ser utilizados como instrumentos da regularização fundiária urbana os seguintes: legitimação fundiária; legitimação de posse; usucapião; desapropriação favorável aos possuidores, tal como insculpido nos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei 10.406/2002 (Código Civil); a arrecadação de bem vago, tal como consta no art. 1.276 da Lei 10.406/2002 (Código Civil); o consórcio imobiliário, regulamentado pelo art. 46 da Lei 10.257/2001; a desapropriação

² Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/cms/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=358386>. Acesso em: 10 mar. 2020.

³ AC 0044423-72.2011.8.26.0224 – TJSP – Rel. Des. Burza Neto – j.2-10-2013.

por interesse social, nos termos do inc. IV do art. 2º da Lei 4.132/1962; o direito de preempção, nos termos do inc. I do art. 26 da Lei 10.257/2001; a transferência do direito de construir, conforme exposto no inc. III do art. 35 da Lei 10.257/2001; a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei 10.406/2002 (Código Civil); a intervenção do poder público em caso de parcelamento irregular, consoante art. 40 da Lei 6.766/1979; a venda de imóvel pela administração pública direto a seu detentor, nos termos da alínea f do inc. I do art. 17 da Lei 8.666/1993; a concessão de uso especial com fins de moradia; a concessão de direito real de uso; a doação; e a compra e venda.

Em 19.12.2017, foi publicado o Provimento 51/2017 da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo regulamentando o procedimento de registro da Reurb de núcleos urbanos informais consolidados e da titulação de seus ocupantes.

O procedimento é de iniciativa dos entes elencados no art. 14 da Lei 13.465/2017, que são: União, estados, Municípios, Distrito Federal; seus beneficiários individual ou coletivamente, diretos ou indiretos; proprietários de imóveis, de terrenos, loteadores, incorporadores, Defensoria Pública e o Ministério Público.

O registrador imobiliário deverá proceder ao registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), que virá com a descrição do imóvel, contendo, no mínimo, a indicação das quadras do núcleo urbano e, dentre estas, onde está localizado o imóvel regularizando (nos termos do item 277.1, Capítulo XX das NSCGJSP) e indicação do nome civil e CPF dos beneficiários bem como de seu cônjuge ou companheiro (se for o caso), podendo as demais informações ser acrescentadas oportunamente (item 280.3, Capítulo XX das NSCGJSP), a fim de serem atendidos os requisitos das especialidades objetiva e subjetiva da matrícula imobiliária.

4 USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

É esta a segunda forma de usucapião extrajudicial conhecida no Direito brasileiro. Seu fundamento legal são os arts. 25 a 27 da Lei 13.465/2017.

Pode-se definir a usucapião em regularização fundiária como a aquisição originária da propriedade urbana em decorrência de um processo de legitimação de posse. O fato leva ao direito, o tempo faz a posse converter-se em propriedade. A diferença é a ocorrência de título anterior de legitimação de posse outorgado pelo Poder Público.

A derogada Lei 11.977/2009 continha dispositivos semelhantes, com a diferença de que o processo era conduzido pelo Oficial de RI, a quem se atribuíam várias responsabilidades (art. 57 e ss.), incluindo a eventual designação de audiência para tentar uma conciliação no caso de dissenso entre o interessado e os proprietários da área.

Prevê a nova lei que os atos, antes praticados no ambiente do RI, sejam agora conduzidos pelo Poder Público, no caso o município. Ao Oficial restou a atribuição de registrar o título de legitimação de posse e mais tarde convertê-lo em título de propriedade, presentes os requisitos legais.

No que tange à legitimação da posse, há que se entendê-la, para os efeitos da matéria aqui examinada, o ato administrativo por força do qual o Poder Público reconhece o exercício de poderes de fato sobre áreas particulares localizadas em loteamentos clandestinos ou irregulares, que a nova lei denomina “núcleos urbanos informais” (art. 9º da Lei 13.465/2017).

O objetivo da legitimação é a concessão de título. Não se trata ainda de título de propriedade, razão pela qual o beneficiário não pode dispor do imóvel. Com a obtenção do título de posse obtém-se proteção possessória, podendo o possuidor ajuizar interditos e, acima de tudo, computar prazo para a usucapião.

O título torna justa a posse, que pode até ter começado sem justeza e boa-fé, mas o ato do poder público apaga as nódoas anteriores. O título é precário e pode, sob certos requisitos, ser cassado pelo poder público, nos termos do art. 27 da nova lei. Isso poderá acontecer quando o beneficiado não cumprir com as obrigações que lhe cabem na regularização fundiária. Se, por exemplo, ele abandonar o imóvel, terá seu título cancelado.

A legitimação tem lugar perante a municipalidade e incide sobre aqueles imóveis que estejam sob regularização fundiária. Após as fases previstas nos arts. 19 e seguintes da Lei 13.465/2017 expede-se o título de legitimação, que, obrigatoriamente, deverá conter a identificação dos ocupantes, o tempo de ocupação e a natureza da posse. Interessante é a ausência de menção ao registro do título legitimatório. Pela dicção legal, sua conversão em propriedade não pressupõe aquele ato prévio, embora não reste dúvida de que a Certidão de Regularização Fundiária, que antecede a legitimação de posse, deva ser levada a registro.

O título não é personalíssimo, podendo, portanto, ser objeto de herança e de cessão (art. 25, § 1º da Lei 13.465/2017). Herdeiros e cessionários poderão acrescentar ao seu tempo de posse decorrido da data da concessão.

A concessão do título depende dos requisitos seguintes: a) ser urbana a particular a área possuída. Imóveis públicos foram expressamente excluídos da legitimação de posse. É o que preconiza o art. 25, § 2º, da Lei 13.465/2017. A norma se afina com os dispositivos constitucionais já examinados, que vedam a usucapião em imóveis públicos; b) ter o imóvel passado por processo de regularização urbana, conforme as fases previstas nos arts. 19 e seguintes da citada lei. É no processo de regularização que serão examinados a posse, a existência de núcleo urbano informal etc.

Não existem limites para a superfície física a ser legitimada. Portanto, imóveis com área superior a 250 metros quadrados podem ser legitimados e convertidos em propriedade, conforme abaixo será visto.

Referente à conversão da posse em propriedade, a matéria é normatizada no art. 26 da Lei 13.465/2017 e seu § 1º da lei em comento. A convolação da posse em domínio admite duas possibilidades: a) presença dos requisitos do art. 183 da CF/1988 (*caput* do art. 26); b) ausência dos requisitos do art. 183 da CF/1988 (§ 1º). Esse dispositivo constitucional trata da usucapião especial urbana, sendo seus requisitos a limitação da área em 250 m², a posse por cinco anos, a moradia no imóvel e não ter o usucapiente qualquer imóvel em seu nome.

Dando-se a primeira hipótese, ou seja, presentes os requisitos do art. 183, diz o art. 26 que a conversão se dará de forma “automática” e “independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral” (BRASIL, 2017, s.p).

O que quis o legislador dizer é que a conversão não exige iniciativa do particular, devendo o titular do RI, portanto, agir de ofício. De fato, o Oficial examinará apenas o lapso temporal. É certo que a conversão exige os demais requisitos presentes no art. 183 da CF/1988, mas não é dever do Oficial averiguá-los, pois isso terá sido realizado pelo município no processo de regularização fundiária. É possível, portanto, que o beneficiado venha a adquirir outro imóvel no quinquênio da legitimação e disso não saiba o Oficial.

Na verdade, se o legitimado vem a se afastar dos requisitos daquele dispositivo constitucional, cumprirá o município revogar a concessão, forte no art. 27 da Lei 13.465/2017. Como a conversão ocorre de pleno direito e sem prévia prática de ato registral, não se obriga o Oficial a exigir, por exemplo, uma certidão negativa de propriedade ou a ata notarial para averiguar se o legitimado está a residir no bem.

A Lei 13.465/2017, como antes se disse, reduziu as atribuições do RI na regularização fundiária. Preferiu transferi-las ao município.

Na ocorrência da segunda hipótese, ou seja, ausentes os requisitos do art. 183 da CF/1988, a conversão, malgrado também se passe no ambiente registral, não se dará nem de forma automática nem independentemente de atos registraes. Vale isso a dizer que a conversão depende de requerimento do interessado e da prévia prática de atos na serventia.

Ora, mas poder-se-ia questionar: a que atos se refere aquela lei? Diante de seu absoluto silêncio, a exegese é no sentido de se aplicarem as providências da usucapião da LRP. Justo título já existe, consubstanciado na outorga conferida pelo município. Como o justo título traz consigo presunção de boa-fé (CF, art. 1.201, parágrafo único), empregar-se-á, no entendimento de Marquesi (2018) a usucapião ordinária extrajudicial.

5 CONCLUSÃO

A Constituição econômica contempla a construção de uma sociedade livre, justa e solidária, bem como a necessidade de empreender esforços para erradicar a pobreza e a marginalização, bem como a redução das desigualdades sociais e regionais. Tais diretrizes foram intencionadas pelo legislador e não podem ser tidas como sem aplicabilidade.

Deve haver um esforço no Estado na consecução dos objetivos constitucionais, sendo as políticas públicas instrumento para que o direito à moradia se concretize.

A regularização fundiária consubstancia-se em um instrumento de grande relevância para a erradicação da pobreza, bem como para o desenvolvimento e a criação de uma sociedade justa, livre e solidária.

Desenvolvimento, por sua vez, não é mero crescimento econômico. Ao revés, o crescimento econômico pressupõe o desenvolvimento social. Não basta aumentar o volume de recursos do Estado, mas também promover a justiça social. A regularização fundiária tem justamente esta preocupação.

No que tange ao objetivo desta pesquisa, que é abordar o novo procedimento de Regularização Fundiária trazido pela Lei n.13.465/2017 dando-se ênfase à usucapião extrajudicial, pela leitura da Lei 13.465/2017, percebe-se a intenção de facilitar o procedimento de regularização fundiária, já que diversas exigências são dispensadas para o registro. Afinal, é preferível que a população seja inserida no registro imobiliário, ainda que faltantes alguns dados, a continuar vivendo à margem da lei.

Dessa forma, a regularização fundiária é uma forma de acesso à ordem jurídica justa, atendendo o princípio constitucional da dignidade e atualizando o registro

imobiliário à realidade fática rural e urbana, a fim de corrigir situações imobiliárias de marginalização, o que condiz com uma política de 100% dos imóveis estarem matriculados e com seus títulos registrados, conferindo maior segurança jurídica.

No que tange à usucapião administrativa, sobre a nova normativa, é bom que se diga, modificou profundamente a anterior, de modo a que a participação das serventias tornou-se bem menos expressiva, mas não menos importante. É de censurar, por outro lado, a notável obscuridade da nova lei, redigida sem grande rigor científico e propiciando interpretações dúbias.

REFERÊNCIAS

AMADEI, Vicente de Abreu. **A Lei 13.465/2017: visão panorâmica e reflexão pontual no trato do loteamento fechado e do condomínio de lotes.** 2017. Disponível em: <http://iregistradores.org.br/a-lei-13-4652017-visao-panoramica-e-reflexao-pontual-no-trato-do-loteamento-fechado-e-do-condominio-de-lotes/>. Acesso em: 10 mar. 2020.

AMADEI, Vicente de Abreu; AMADEI, Vicente Celeste. **Como lotear uma gleba: o parcelamento do solo urbano em seus aspectos essenciais (loteamento e desmembramento).** 4. ed. Campinas: Millennium, 2014.

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Registro de Imóveis, Retificação de Registro de Georreferenciamento: Fundamento e Prática.** São Paulo: Saraiva, 2013.

BRASIL. **Lei n. 13.465/2017, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 10 mar. 2020.

CARVALHO, Francisco José. **Função social da propriedade.** 2007. Dissertação (Mestrado em Função Social do Direito). Programa de Mestrado em Função Social do Direito da Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo – FADISP, São Paulo, 2007.

FACHIN, Luiz Edson. **Teoria crítica do Direito Civil: À luz do Novo Código Civil Brasileiro.** Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

GÓES, Renato Guilherme (Coord.). **Regularização Fundiária Urbana no Estado de São Paulo: passo a passo.** São Paulo: Governo do Estado de São Paulo/Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo/Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, 2014.

LIMA, Getúlio Targino. **Propriedade: crise e reconstrução de um perfil conceitual.** 2006, Tese (Doutorado em Direito das Relações Sociais) - Programa de Estudos Pós-graduados em Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo-PUC-SP, São Paulo, 2006.

MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião Extrajudicial.** 2. ed. Curitiba: Juruá Editora, 2018.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Legitimação fundiária. Natureza Jurídica. Disponível em: <https://marcelommmelo.com/2017/11/21/legitimacao-fundiaria-natureza-juridica/>. Acesso em: 10 mar. 2020.

PATAH, Priscila Alves. **Direito Registral**. Curitiba: Juruá Editora, 2018.

SANTOS, Ozéias J. **Usucapião e a regularização fundiária**: Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017. Leme: Editora BH, 2017.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. São Paulo: Malheiros, 2018.

SIQUEIRA, Marcelo Sampaio Siqueira. **Direito de Construir**: Perfil Constitucional e Restrições. 2. ed. Curitiba: Juruá Editora, 2018.