

A regularização fundiária de conjuntos habitacionais conforme a Lei nº 13.465/2017 e a função social da propriedade

Marina de Sousa Lima Araujo

Graduada em Direito pela UNIFIEO – Universidade de Osasco. Pós-graduanda em Direito Urbanístico e Ambiental (Virtual), PUC Minas. Atua há mais de dez anos na área de regularização fundiária junto a órgãos públicos, tais como: Prefeitura Municipal de Taboão da Serra e Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbanismo do Estado de São Paulo (CDHU). ORCID: 0000-0002-7498-0887.

Julia Yumi Matsumae Miyabara

Graduação em andamento em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Projeto de Iniciação Científica aprovado em 2021 pelo PIBIC sem fomento acerca do tema “Direito à moradia: os conflitos fundiários urbanos na região da Luz”, com a orientação do Professor Doutor Nelson Saule Júnior. ORCID: 0000-0002-9440-7965.

Resumo: Este artigo traz análises de casos nas quais foi utilizada a legislação vigente no país que regulamenta a Regularização Fundiária, buscando soluções jurídicas para resolução de conflitos, a fim de viabilizar a função social da propriedade, garantindo o direito à moradia. O trabalho procura refletir sobre os avanços e lacunas que a Lei nº 13.465/2017 trouxe como ferramenta principal na regularização fundiária de áreas irregulares há mais de quarenta anos no Estado de São Paulo. Contudo, por não prever todas as situações ou deixar a regulamentação para um segundo momento, essa lei vem sendo utilizada em conjunto com outras, aliada a articulações com atores locais de várias esferas de poder, o que pode comprometer o avanço da regularização dependendo das prioridades do poder local. Pretende-se demonstrar soluções a fim de evitar a judicialização dos procedimentos para formação de convencimento dos atores envolvidos no procedimento de regularização fundiária. Tenciona-se também definir quais suas responsabilidades e até que ponto a interferência das várias esferas de poder local, especialmente os Cartórios de Registros de Imóveis, pode retardar ou acelerar a tramitação dos ativos irregulares nos municípios, gerando os passivos de contencioso fundiário das cidades, o que aumenta o déficit habitacional e agrava o quadro de exclusão social e pobreza da população de baixa renda.

Palavras-chave: Regularização fundiária. Direito de Moradia. Direito de Propriedade. Função Social da Propriedade. Equilíbrio entre função social e direito de propriedade.

Sumário: Introdução – **1** Evolução do marco legal de regularização fundiária no Brasil – **2** O direito de propriedade e a função social da propriedade – **3** Os avanços e lacunas da Lei nº 13.465/2017 – **4** Possibilidade de regularização de áreas somente com a imissão provisória na posse pela legitimação fundiária – **5** Regularização fundiária de áreas em desapropriação ainda sem o pagamento integral por precatórios – **6** Conclusão – Referências

Introdução

O país vem sendo ocupado densamente sem planejamento urbano desde a colonização, sem respeito a territórios, à cultura dos povos ou às suas origens, e sem qualquer preocupação com a sustentabilidade e equilíbrio do meio ambiente, deixando uma herança de devastação e degradação para gerações futuras.

Atualmente, devido a um governo ultradireitista, sem compromisso com a dignidade da pessoa humana, a crise habitacional e ambiental tem se agravado ainda mais, sobretudo pela drástica queda no nível de empregos e pela crise na economia global, ocasionada pela pandemia de covid-19, refletindo-se na fome e na falta de moradia, principalmente nas regiões metropolitanas e longe dos grandes centros urbanos.

Os programas habitacionais refletem o pouco comprometimento dos governos com a população de baixa renda, baseados na padronização de uma política habitacional segregacionista e excludente, cuja maior doença se transmite pela grande corrupção que assola o país, em todas as esferas de poder. Além do vírus, a corrupção torna-se a doença mais severa e escancarada pela priorização do capital, que entrega os recursos públicos como fonte inesgotável de riqueza para o mercado, destina a moradia somente aos privilegiados que podem pagar bem de maior valor aquisitivo, gerando especulação imobiliária.

Esse pensamento, além de ser o predominante por grande parte dos estudiosos em planejamento urbano e historiadores, é abordado também em artigo do eminente Prof. Edésio Fernandes: “A crise sanitária em curso é essencialmente a crise da cidade, isso é, a crise das dinâmicas da produção do espaço nas cidades e do modelo hegemônico de ordenamento territorial”.¹

Nessa perspectiva, a evolução da legislação que regulamenta a regularização fundiária foi lentamente sendo forjada à custa de sangue, suor e lágrimas, como o poeta Castro Alves já denunciava no século passado com o seu *O navio negreiro*, no qual ele realça as qualidades do seu país, a luta pela liberdade e toda a esperança que reside na nação, mas destaca que naquela época se fez manchada pelo tráfico de escravos:²

Auriverde pendão de minha terra, que a brisa do Brasil beija e balança,
estandarte que a luz do sol encerra. E as promessas divinas da
esperança... Tu que, da liberdade após a guerra, foste hasteado dos
heróis na lança. Antes te houvessem roto na batalha, que servires a
um povo de mortalha!...

¹ FERNANDES, Edésio (org.). *Direito Urbanístico e política urbana na América Latina: lições para o Brasil I*. Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico, 2021, p. 11.

² ALVES, Castro. *O navio negreiro: tragédia no mar*. Global, 2008.

1 Evolução do marco legal de regularização fundiária no Brasil

O primeiro sistema jurídico de regularização fundiária que vigorou no Brasil foi o sistema das sesmarias, no qual a terra na colônia era concedida pela Coroa Portuguesa para sua exploração agrícola, sempre com o escopo de pilhagem, com uma visão voltada ao lucro.

Decorrido longo tempo, foi somente no século XIX, com a chamada Lei de Terras (Lei nº 601 de 1850) e seu Regulamento nº 1.318, de 1854, que houve um efetivo tratamento da posse de terras e de seu registro, o qual era efetuado pela Igreja na tentativa de diferenciar domínio público de particular, a partir de então torna-se importante a efetivação da busca em Cartórios de Imóveis quando iniciamos o procedimento de regularização em algumas áreas, especialmente no interior e em regiões mais afastadas dos grandes centros urbanos. Entre vários aspectos, o que determinará efetivamente o instrumento legal a ser utilizado para a regularização da área a ser trabalhada será o estudo detalhado, incluindo os registros cartoriais para determinar o instrumento jurídico a ser utilizado, tais como: usucapião extraordinário, usucapião administrativo ou coletivo, entre outros.

Ainda no século XIX surgiu um registro de imóveis com atribuições de transcrever propriamente as transmissões e instituições de ônus sobre imóveis. A partir de então as transcrições imobiliárias passaram a ser necessárias para operar efeitos para terceiros. Com o Código Civil de 1916, essas transcrições passaram a significar efetiva aquisição do direito de propriedade dentre outros registros de ônus hipotecários, e estabeleceu-se a obrigatoriedade do registro de transmissões *mortis causa*, refletindo o caráter individual da propriedade característica das Constituições de 1824 a 1967.

De outro lado, no que tange à matéria de ordenação e divisão do solo em si, o primeiro texto legislativo federal foi editado somente em 1937. O Decreto-Lei nº 58 e seu regulamento, o Decreto nº 3.079 de 1938, apesar de ainda não conterem disposições urbanísticas, trataram pela primeira vez do parcelamento do solo, estabelecendo que quando houvesse intenção do proprietário em subdividir seu imóvel para venda em prestações, por oferta pública, ele tinha o dever do registro do loteamento, depositando em cartório planta e memorial assinados, exemplar do contrato-tipo de compromisso de compra e venda e demais documentos exigidos pela lei.

Em relação aos condomínios edilícios, a Lei nº 4.591, de 1964, ainda em vigor, passou a exigir registro prévio e uma série de condições para alienação de unidades imobiliárias futuras em construção, cabendo ao registrador imobiliário a verificação dessas condições.

A Lei nº 6.015 de 1973 consolidou o sistema registral, com a implantação do sistema das matrículas, que substituiu os livros de transcrições, simplificando

sobremaneira a formalização dos negócios jurídicos imobiliários. Em decorrência disso, estabelece-se a mercantilização dos atos e serviços notariais, contribuindo com a burocratização do sistema.

A Lei de Parcelamento do Solo, Lei nº 6.766, de 1979, em vigor até os dias atuais, foi um marco importante, uma vez que surgiram as regras mais importantes a respeito do loteamento e parcelamento do solo, com grande prioridade urbanística, porém sem preocupação em trazer formas de resolução para o problema da ocupação informal. Foi essa lei que previu parcela mínima da área loteada a ser destinada ao Poder Público para implantação de equipamentos públicos urbanos, comunitários e área de circulação; vedou parcelamento em determinadas áreas, como, por exemplo, áreas alagadiças, sujeitas a inundações, com declive acentuado e em áreas de preservação ambiental; e entre outras medidas determinou a observação de aprovações urbanísticas e ambientais rígidas.

O direito à moradia como direito básico somente passou a ser uma garantia constitucional no ano de 2000, através da Emenda Constitucional nº 26, ou seja, doze anos depois da promulgação da Constituição Cidadã, em 1988.

O Estatuto da Cidade, no ano de 2001, inicia o processo de criação da política habitacional no Brasil, e estabelece vários parâmetros reafirmando os princípios básicos estabelecidos pela Constituição da União, preservando o caráter municipalista, a centralidade do plano diretor como instrumento básico da política urbana e a ênfase na gestão democrática.

Muito embora seja uma grande evolução como ferramenta de planejamento urbano, o Estatuto da Cidade apenas estabelece princípios e objetivos que reafirmam a Constituição Federal, mas, em termos práticos, não ofereceu muito além do que já existia.

É essencial lembrar que a solução para os imóveis irregulares não deve passar apenas por conferir título de propriedade. Este é um erro histórico gravíssimo em termos de política pública de regularização fundiária que trata apenas da situação registrária, sem nenhuma relação de melhoria de qualidade de vida da população. Assim, a Lei nº 11.977, de 2009 (alterada pela Lei nº 12.424, de 2011), conhecida por instituir o Programa Minha Casa Minha Vida, mudou completamente o tratamento da regularização fundiária, causando significativo avanço no tratamento da matéria, na medida em que implementou uma sistematização de procedimentos em nível nacional, apresentando uma política pública consistente, com procedimentos, critérios e instrumentos próprios.

Apesar de vários assentamentos irregulares terem sido regularizados sob a égide da Lei nº 11.977, de 2009, outros tantos ficaram completamente abandonados quando ela foi revogada pela Medida Provisória nº 759, de 2016, a qual foi convertida na Lei nº 13.465, de 2017, atualmente em vigor.

Conclui-se, assim, que além de diversos outros fatores, a lenta evolução legislativa que trata de organização territorial e de regularização fundiária propriamente dita é diretamente relacionada com a vasta quantidade de imóveis irregulares existentes em nosso país, uma vez que a situação é tratada descolada da realidade da qualidade e do desenvolvimento do local, e sem participação popular.

2 O direito de propriedade e a função social da propriedade

*O verdadeiro fundador da sociedade civil foi o primeiro que, tendo cercado um terreno, lembrou-se de dizer isto é meu e encontrou pessoas suficientemente simples para acreditá-lo.*³

O Brasil pode ser equiparado como um espelho das desigualdades. O nosso ordenamento jurídico reflete os contrastes, como, a Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, amplamente conhecida como a Lei de Terras. Sob o prisma da obra de Rousseau, a propriedade privada foi a fundadora do estado da sociedade e o marco inicial da busca de poder e riquezas, provocando a desigualdade entre os homens.

A propriedade é inerente ao espírito do ser humano, e a história é contada por narrativas que a circundam. A noção de propriedade como direito fundamental tem a sua medula no Iluminismo. John Locke já dizia que: “Cada homem tem uma propriedade em sua própria pessoa; a esta ninguém tem qualquer direito senão ele mesmo”.⁴ Desse modo, há início de um pensamento no qual cada indivíduo possui a liberdade do exercício da sua propriedade, ou seja, todo fruto produzido a partir do seu trabalho será a sua propriedade. Com a concretização da garantia desse direito, ela se torna o principal instrumento do estímulo ao desenvolvimento econômico, mais especificamente ao trabalho.

Do ponto de vista jurídico, a positivação do direito de propriedade ganha um contorno maior na Carta-Constitucional Americana (1787), e na Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão (1789) ele se torna um direito absoluto, imprescritível e inalienável.

A história e os movimentos refletem diretamente nas Constituições do Brasil. Assim, as Constituições de 1824 e de 1891 seguiram os passos dos pensamentos liberais, garantindo o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Após o período turbulento das grandes guerras mundiais, surge o Estado Social de Direito, de tal

³ ROUSSEAU, Jean-Jacques. *A origem das desigualdades entre os homens*. 1. ed. São Paulo: Penguin-Companhia, 2017.

⁴ LOCKE, John. *Segundo tratado sobre o governo civil*. São Paulo: IBRASA, 1963, p. 20.

modo que a Constituição de 1946⁵ traz um importante avanço social, e no seu art. 141 é posta a possibilidade de desapropriação por interesse social.⁶

No período da ditadura militar, apesar de autoritária e centralizadora, nasce a ideia da função social da propriedade na Constituição de 1967,⁷ art. 153, §22.⁸ Além disso, é nesse período militar que ocorre a disposição do Estatuto da Terra, que traz restrições ao direito da propriedade em prol do desenvolvimento.

Nota-se que o conceito de direito de propriedade até a evolução da função social da propriedade transporta-se junto a mudanças sociais e políticas da época. Assim, como explicita o Professor José Afonso da Silva:

Demais, o caráter absoluto do direito de propriedade, na concepção da Declaração Universal dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789 (segundo a qual seu exercício não estaria limitado senão na medida em que ficasse assegurado aos demais indivíduos o exercício de seus direitos) foi sendo superado pela evolução, desde a aplicação da teoria do abuso do direito, do sistema de limitações negativas e depois também de imposições positivas, deveres e ônus, até chegar-se à concepção de propriedade como função social, e ainda à concepção de propriedade socialista, hoje em crise.⁹

Inseridos em um mundo capitalista, o direito de propriedade é moldado conforme a ordem social vigente, tornando certos direitos mais frágeis do que outros, já que no pódio sempre está a figura do lucro.¹⁰ A expansão da ideia de um Estado

⁵ BRASIL. Constituição (1946). *Constituição dos Estados Unidos do Brasil*. Brasília: Planalto do Governo. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm. Acesso em: 4 jul. 2020.

⁶ “Art. 141 – A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: §16 – É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito à indenização ulterior”.

⁷ BRASIL. Constituição (1967). *Constituição da República Federativa do Brasil de 1967*. Brasília: Planalto do Governo. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao67.htm. Acesso em: 4 jul. 2020.

⁸ “Art. 153. A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: §22. É assegurado o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no artigo 161, facultando-se ao expropriado aceitar o pagamento em título de dívida pública, com cláusula de exata correção monetária. Em caso de perigo público iminente, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior”.

⁹ SILVA, José Afonso da. *Comentário contextual à Constituição*. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2007, p. 117.

¹⁰ MASCARO, Alysson Leandro. *Introdução ao estudo do Direito*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 96. Assim, explicita o autor: “o direito é compreendido como uma forma normativa porque os Estados, no capitalismo, assumem o papel de garantir politicamente a reprodução social tornando-se distintos daqueles que dominam economicamente a sociedade. Os Estados operam normativamente. No entanto, não é a norma que fez o direito. A norma é uma vestimenta pela qual o direito se exprime, mas a forma de sua constituição e de sua operacionalização advém diretamente de estruturas sociais concretas”.

Democrático Social de Direito, aliada às dolorosas lembranças da ditadura militar, trouxe na Constituição de 1988 mudanças principalmente no âmbito das garantias de direitos fundamentais. O direito de propriedade também absorveu essas transformações, sendo necessário que a propriedade exerça a sua função social, ou seja, foi colocado um limite nas ações do proprietário.

3 Os avanços e lacunas da Lei nº 13.465/2017

Considera-se aspecto positivo a centralização que a Lei nº 13.465 traz de todo o procedimento de regularização fundiária no município, atuando como protagonista e responsável pela gestão do espaço urbano na cidade, pois a lei reconhece o princípio constitucional da autonomia municipal respeitando a regionalização do território e toda sua especificidade e peculiaridades. Por outro lado, estabeleceu-se a dificuldade de estar vinculado ao poder político local de caráter transitório, e sujeito a seus interesses particulares, que por vezes não assumem o passivo deixado por governos anteriores dessas áreas irregulares por décadas abandonadas, o que gera custo tanto financeiro bem como de responsabilidade ambiental.

A conciliação prevista no art. 34 da Lei nº 13.465, como resolução de conflitos fundiários, apresenta-se como uma boa proposta de solução que poderia agilizar os procedimentos, mas sem implementação na prática, pois o município necessita de recursos financeiros para estruturar as Câmaras de Prevenção e resolução administrativa de conflitos.

Na realidade atual não se têm recursos financeiros nem para produção de unidades habitacionais, nem para a implantação de Câmaras de Mediação, de modo que a tendência desses procedimentos será judicializar a questão seguindo para a Corregedoria de Justiça de cada cidade.

Por outro lado, a Lei nº 13.465/2017 trouxe uma inovação considerável em matéria de desapropriação de imóveis, utilizando, por sua vez, da conciliação, o que possibilitou a renúncia da propriedade no caso de concordância, reduzida a termo, do expropriado condicionada ao levantamento de 100% (cem por cento) do depósito prévio. A lei altera e insere o artigo 34-A ao Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, responsável pelas diretrizes da desapropriação ainda em vigor:

Art. 104. O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar acrescido do seguinte art. 34-A:

Art. 34-A. Se houver concordância, reduzida a termo, do expropriado, a decisão concessiva da imissão provisória na posse implicará a aquisição da propriedade pelo expropriante com o conseqüente registro da propriedade na matrícula do imóvel.

§1º A concordância escrita do expropriado não implica renúncia ao seu direito de questionar o preço ofertado em juízo.

§2º Na hipótese deste artigo, o expropriado poderá levantar 100% (cem por cento) do depósito de que trata o art. 33 deste Decreto-Lei.

§3º Do valor a ser levantado pelo expropriado devem ser deduzidos os valores dispostos nos §§1º e 2º do art. 32 deste Decreto-Lei, bem como, a critério do juiz, aqueles tidos como necessários para o custeio das despesas processuais.¹¹

Em outras palavras, o decreto consagra o princípio da conciliação utilizado largamente na Justiça do Trabalho, e que desde a entrada em vigor da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, novo Código de Processo Civil, trata da conciliação e mediação de conflitos, sendo o formato previsto o da criação de centros judiciários de solução consensual de conflitos. Porém, num país continental como o Brasil, sem recurso em orçamento, não se discute a importância do acesso gratuito à justiça nem da estruturação desses centros.

Nas palavras de Cândido Rangel Dinamarco, em seu livro *Instituições de Direito Processual Civil I*:

A implantação da audiência de conciliação ou de mediação logo no início do procedimento comum constitui natural projeção de um dos pontos basilares do modelo processual desenhado pelo Código de Processo Civil, representado pelo incentivo às soluções consensuais dos conflitos.¹²

Dessarte, a solução jurídica da conciliação e mediação como mecanismo viável de economicidade para o Poder Judiciário esbarra na dificuldade de falta de orçamento público, assim o Juiz adstrito à causa sempre privilegia o direito à propriedade do expropriado, que nunca contribuiu com a função social daquela terra enquanto sob sua posse, e que de forma irreversível nunca terá de volta o imóvel ao estado anterior, porquanto os conjuntos habitacionais ou unidades habitacionais implantados não podem ser regularizados, causando o transtorno de gerar um passivo de irregularidade e condenando grande parte da população de baixa renda a aguardar por décadas o seu direito.

A utilização da legitimação fundiária como instrumento jurídico de áreas com destinação de interesse social como norteador de pacificação de conflitos fundiários em áreas consolidadas, mesmo que irregulares, ainda é um obstáculo para garantir o direito real de propriedade à população de baixa renda sem condições de adquirir outro imóvel, impedindo que esses habitantes encontrem condições para inserção na cidade legal.

¹¹ BRASIL. *Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 3 abr. 2020.

¹² DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*. 9. ed. Vol. 1. São Paulo: Editora Malheiros, 2017.

4 Possibilidade de regularização de áreas somente com a imissão provisória na posse pela legitimação fundiária

- Conjunto Habitacional Cruzália A:

A cidade de Cruzália faz parte da região noroeste do interior de São Paulo e localiza-se a 480 km do centro da cidade de São Paulo. O município se estende por 149,1 km² e contava com 2.073 habitantes no último Censo do ano de 2010. A densidade demográfica é de 13,9 habitantes por km² no território do município, que tem como vizinhos os municípios de Pedrinhas Paulista, Maracá e Primeiro de Maio. Cruzália situa-se a 41 km a sudoeste de Assis, a maior cidade nos arredores. Segundo dados do último censo realizado no ano de 2010, o percentual da população com rendimento nominal mensal *per capita* de até meio salário mínimo era igual a 32,1%, sendo a nota nos anos finais do ensino fundamental igual a 4,6. Outros índices importantes para entender um pouco melhor o município encontram-se na Tabela 1.

Tabela 1 – Dados adicionais de Cruzália

PIB <i>per capita</i> [2018]	R\$13.109,17
Percentual das receitas oriundas de fontes externas [2015]	86,2%
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]	0,761

Fonte: IBGE, 2010.

O Conjunto Habitacional de Interesse Social *Cruzália A1/A2* (Figura 1) é composto pelo loteamento do terreno inserido dentro da área da gleba da matrícula sob o nº 4.574 – Livro nº 2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maracá – SP, e subsequente construção de casas, conforme Plantas Aprovadas e Certidões emitidas pela Prefeitura Municipal de *Cruzália/SP*. A gleba tem uma área de 89.078,00 m².

Figura 1 – Conjunto Habitacional Cruzália A.



Fonte: Google Earth.

O Empreendimento foi implantado em área de propriedade da Prefeitura Municipal de Cruzália, objeto da Matrícula nº 6.579, de origem no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maracaí/SP, cuja imissão provisória na posse foi decretada em 22.11.2019 (R-3).

Após o desmembramento da Matrícula nº 6.579, a área do conjunto habitacional Cruzália C1/C2 foi destinada para a CDHU, por Escritura Pública de *Cessão da Posse* gerando, conforme R-5, a Matrícula 6.894, com área total de 51.558.64 m².

O Empreendimento Conjunto Habitacional Cruzália C1/C2 possui projetos aprovados pelo município na data de 18 de fevereiro de 2021. Está inserido no perímetro urbano do Município de Cruzália. A Certidão de Regularização Fundiária nº 001/2021 foi emitida pela Prefeitura Municipal de Cruzália, expedida na data de 10.03.21, conforme a Lei nº 13.465/2017. Foram aprovados a planta e memoriais para 118 unidades habitacionais de 35,72 m² cada uma, totalizando 4.214,96 m².

O terreno onde está localizado no Conjunto Habitacional pertence atualmente à Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano do Estado (CDHU) de São Paulo, por cessão de posse, que por sua vez foi concedida em imissão provisória, conforme o registro nº 5 da Matrícula nº 6.894 do Cartório de Imóveis de Maracaí.

Muito embora o domínio seja da CDHU, nesse caso, sem ter *adquirido a propriedade total do imóvel*, a Lei nº 13.465/2017 permite a regularização fundiária, mesmo em imóveis públicos ou privados, destinando a unidade imobiliária como forma originária de aquisição de direito real:

Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.¹³

Assim, com fundamento na Lei nº 13.465/2017, com todas as peças técnicas e todos os documentos exigidos e aprovados pela Prefeitura Municipal de Cruzália, que expediu a Certidão de Regularidade Fundiária conforme determinado no artigo 41, solicitamos ao Oficial do CRI de Maracaí a manifestação sobre a procedência e o cabimento dessa regularização fundiária, formalizando o questionamento sobre a utilização de vários mecanismos da lei, especialmente qual o título a ser utilizado para o registro. Seria possível utilizar o contrato de financiamento habitacional e a regularização do Conjunto Habitacional e da edificação em nome do mutuário, já

¹³ BRASIL. *Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 3 abr. 2020.

que a CDHU não havia obtido a propriedade da área, bem como o ex-proprietário não se interessou em manifestar sua anuência?

Além disso, cada mutuário já tem um contrato padrão com a CDHU, há mais de quarenta anos aguardando o final do processo de desapropriação, e alguns quitaram sua dívida, apenas aguardando a regularização do imóvel para obter a escritura definitiva.

O expropriado foi notificado por edital, e houve tentativa de conciliação e mediação, conforme determina a Lei nº 13.465/2017, pelo CEJUSC (Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania) de São Paulo, sem que houvesse nenhuma manifestação.

No processo judicial de desapropriação foi solicitada a manifestação sobre a regularização do conjunto habitacional, porém o ex-proprietário apenas reivindicou o pagamento da indenização, que será feito pelo pagamento de precatórios com início a partir do ano de 2022, sem nenhuma manifestação ou chamamento a conciliação, permanecendo um impasse ao processo de regularização fundiária, cuja prefeitura municipal havia aprovado dentro de todos os parâmetros urbanísticos, isento de problemas ambientais, com toda a infraestrutura adequada e saneamento implantado com os mutuários e suas famílias morando naquele local por pelo menos duas gerações.

a) Da eficácia da notificação (mediação via CEJUSC) e edital sem contestação – Instrumentos de publicidade ao ato, previstos na Lei nº 13.465/2017);

A Lei nº 13.465/2017 determina a notificação de interessados e confrontantes para que os terceiros interessados tenham conhecimento, e seja dada publicidade ao ato de regularização, uma vez que consiste em matéria de interesse público:

Art. 31. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá aos Municípios notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.¹⁴

Nesse sentido foi realizada a notificação pelo Tribunal de Justiça de São Paulo do proprietário do imóvel e simultaneamente do confrontante, pois se trata dos mesmos titulares de direito real, ou seja, os herdeiros do proprietário, vide protocolo realizado em 15.01.2020, e também por edital, publicado por órgão de

¹⁴ BRASIL. *Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/13465.htm. Acesso em: 3 abr. 2020.

imprensa oficial da cidade. Não houve manifestação alguma por parte dos herdeiros sobre a discordância do procedimento de regularização fundiária do *Conjunto Habitacional Cruzália A*, apenas pugnando pelo pagamento da indenização, o que não é condição ou causa que possa impedir a regularização.

Dessa forma, além de cumprirmos todos os requisitos de publicidade previstos na Lei nº 13.765/2017, foram feitas tentativas de conciliação para que o expropriado tivesse oportunidade de concordar com a regularização fundiária do projeto de parcelamento ou negá-la. Então, decidiu-se fazer o procedimento de Consulta Prévia ao Cartório de Imóveis de Maracaí, responsável pelos registros cartorários da circunscrição.

b) Do instrumento de regularização fundiária – Legitimação fundiária

Cabe salientar nesse caso que o instrumento jurídico que possibilita a aquisição do direito real trata-se de contrato de financiamento habitacional, ainda em vigor entre as partes. No entanto, nem todos os mutuários haviam realizado o pagamento final, sem conseguir atingir a quitação final do débito. Assim, certos de que a Lei nº 13.465/2017 poderia solucionar o problema da titularidade do bem, foi feita a proposta ao Cartório de Registro de Imóveis de Maracaí, para que adotássemos a legitimação fundiária conforme o artigo 23, que estabelece ser a “legitimação fundiária” o mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb-S, onde o Poder Público entregará um título reconhecendo a propriedade do ocupante sobre determinada parcela do terreno.

Sendo instrumento de reconhecimento de aquisição originária de direito real, mesmo áreas de origem apenas de posse podem ser regularizadas e destinadas com direito real de propriedade aos mutuários.

Contudo, este ainda é um instituto discutível, tendo em vista a limitação ao direito de propriedade, pois existem Ações Diretas de Inconstitucionalidade que contestam a efetividade da medida, primeiro porque não está inserido no rol dos direitos reais do art. 1.225 do Código Civil, e segundo porque não poderia ser criado por medida provisória ou lei ordinária.¹⁵

5 Regularização fundiária de áreas em desapropriação ainda sem o pagamento integral por precatórios

- Conjunto Habitacional Indiana B:

O distrito foi criado com a denominação de Indiana, por Decreto nº 6.638, em 31 de agosto de 1934, naquela época fazendo parte do município de Presidente

¹⁵ LEITE, Luis Felipe Tegen Cerqueira; MENCIO, Mariana. Regularização fundiária urbana: desafios e perspectivas para aplicação da Lei nº 13.465/2017. In: TIerno, Rosane. *Legitimação de posse e legitimação fundiária na Lei 13.465/2017*. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019.

Prudente. Em divisões territoriais datadas de 31.12.1936 e 31.12.1937, Indiana permanecia localizado no distrito judiciário do município de Presidente Prudente. Alguns anos depois, conforme o Decreto-Lei Estadual nº 9.073, de 31 de março de 1938, o Distrito de Indiana passou a fazer parte do município de Regente Feijó, passando ainda a pertencer ao termo e comarca de Presidente Prudente.

Elevado à categoria de município com a denominação de Indiana, por Lei Estadual nº 233, de 24 de dezembro de 1948, foi desmembrado de Regente Feijó. Constituído do distrito sede, sua instalação verificou-se no dia 17 de março de 1949.

Até o ano de 1906, as bacias do Rio Feio, Rio do Peixe, Santo Anastácio e o Baixo Paranapanema figuravam nos mapas de São Paulo como “zona desconhecida e desabitada”. A fronteira com o Mato Grosso encontrava-se nas mesmas condições, e os habitantes do sul de ambos os Estados, só podiam alcançar a Capital de São Paulo e o Rio de Janeiro pelo Rio Paraguai ou por Uberaba/MG. Havia, portanto, grande e premente necessidade de abrir-se comunicação entre esses dois Estados.

Conta-se na região que um tal Dr. Francisco Tibiriçá, Paulista empreendedor, entrou em contato com os Governos de São Paulo e Mato Grosso e obteve concessão para abrir uma Estrada de Rodagem que partiria de São Matheus, na comarca de Campos Novos do Paranapanema (SP), atravessando o Rio Paraná, e sairia em Vacaria (MT). Para o empreendimento, o Dr. Tibiriçá formou uma sociedade com o Coronel Arthur de Aguiar Diederichsen, proprietário de grandes fazendas de café na região de Ribeirão Preto, tido como homem de ação. A firma tomou o nome de “Diederichsen & Tibiriçá”, iniciando os trabalhos em maio de 1906. Para chefiar esses trabalhos, foi contratado o Capitão Francisco Whitaker. Vê-se que essas terras têm origem de latifúndio.

No início da construção, a área era habitada em sua totalidade pelos índios Coroados, Guaicurus, Terenos, Tupis, Guaranis e Tupiniquins, com os quais foi necessário manter contato para que não houvesse lutas. Para esses contatos, foram utilizados os conhecimentos do Sertanista Coronel Francisco Sanches de Figueiredo. Inicialmente, foi aberto o “Porto Tibiriçá”, para recebimento e partida de tudo que seria utilizado na construção da Estrada. Foi estabelecido nos campos de “Laranja Doce” um posto de recursos. Para dirigi-lo, foi chamado Alonso Junqueira, que construiu o primeiro rancho coberto com zinco, no local onde hoje se encontra o centro de Indiana.

O nome “Indiana” decorre dos inúmeros grupos indígenas que habitavam a região. O povoado que nasceu serviu como base da Cia. Viação São Paulo – Mato Grosso, a fim de controlar a Estrada da Boiadeira de São Matheus, que ligava Campos Novos a Porto Tibiriçá, que hoje se encontra desativada.

A cidade de Indiana faz parte da região noroeste do interior de São Paulo, e localiza-se a 554 km do centro da cidade de São Paulo. O município se estende por 126,6 km² e contava com 4.885 habitantes no Censo de 2010. A densidade demográfica é de 38,6 habitantes por km² no território do município. Tem como vizinhos os municípios de Regente Feijó, Martinópolis e Rancharia. Indiana situa-se a 8 km a sudoeste de Martinópolis, a maior cidade nos arredores. Segundo dados do último censo realizado no ano de 2010, o percentual da população com rendimento nominal mensal *per capita* de até meio salário mínimo era igual a 32,1%, sendo a nota nos anos finais do ensino fundamental igual a 5,8. Outros índices¹⁶ importantes para entender um pouco melhor o município encontram-se na Tabela 2.

Tabela 2 – Dados adicionais de Indiana

PIB <i>per capita</i> (2018)	R\$13.109,17
Percentual das receitas oriundas de fontes externas (2015)	86,2%
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) (2010)	0,761

Fonte: IBGE.

O Conjunto Habitacional de Interesse Social denominado Jardim Primavera I é composto da seguinte forma: Matrícula nº 9.098, parte doada em nome da CDHU com área total de 13.410 m², e parte doada em nome da prefeitura municipal, com área total de 8.246,06 m², pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Martinópolis/SP, com subsequente construção de casas, conforme plantas aprovadas e certidões emitidas pela prefeitura municipal de Indiana/SP.

Na área cujo imóvel é objeto de ação de desapropriação encontra-se instalado o conjunto habitacional para população de baixa renda construído pela CDHU, no caso, o Conjunto Jardim Primavera I, este, por sinal, finalizado e entregue aos respectivos mutuários *há aproximadamente 40 (quarenta) anos*, e ainda se encontra em situação irregular, visto que a imissão provisória na posse, anteriormente concedida, não permite o registro legal do empreendimento, o que gera enorme insegurança aos moradores mutuários de 82 (oitenta e duas) unidades habitacionais existentes, muitas das quais com seus financiamentos imobiliários totalmente quitados, porém impossibilitados de receber o registro imobiliário de sua tão sonhada casa própria.

Constam dois autos de imissão na posse, emitidos no dia 28 de dezembro de 1989 e 12 de maio de 1989, expedidos nos autos processos nºs 395/89 e 218/89, respectivamente, ambos de desapropriações propostas em face da Fepasa

¹⁶ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Cidades e Estados. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/indiana.html>. Acesso em: 20 jul. 2020.

pela Prefeitura Municipal de Indiana referentes a parte da área do empreendimento Indiana B (8.246,06 m² e 13.410,00 m²) (Figura 2).

A área de 13.410,00 m² registrada na matrícula sob o número 9.080 do CRI de Martinópolis já foi desapropriada por processo judicial e, devidamente doada, está em nome da CDHU.

Figura 2 – Conjunto Habitacional Indiana B



Fonte: Google Earth.

Todavia, a área de 8.246,06 m² ainda não tinha sido doada, pois a Prefeitura Municipal de Indiana aguardava a carta de sentença dos autos de desapropriação para poder se imitir na posse e concluir a doação.

Consta Lei Municipal nº 1.191, de 1990, autorizando a alienação das duas áreas via doação para a CDHU.

A Transcrição nº 82.045 do 8º CRI da capital, datada de 10 de agosto de 1972, cuja área total resulta em 13.410,00 m², compõe a maior parte do conjunto. Após exaustiva busca para subsidiar a ação de desapropriação, concluiu-se que a Empresa de Ferro Sorocabana, incorporada à FEPASA, adquiriu da Fazenda do Estado de São Paulo uma série de imóveis necessários ao funcionamento do serviço de transporte, incluindo essa gleba sem identificação de perímetro.

Em apartada síntese do histórico do processo de desapropriação, dessa parte que pertence à FEPASA, o município de Indiana ingressou com a ação de desapropriação objetivando a incorporação do imóvel descrito, por interesse social devido à implantação de conjunto habitacional, sendo a imissão provisória na posse deferida e cumprida de acordo, conforme consta do Decreto Municipal de Desapropriação nº 133 de 18 de dezembro de 1989.

Por ocasião da prolação da primeira decisão no caso concreto, o pedido formulado pela prefeitura municipal foi *julgado procedente na data de 22.06.1992, ocorrendo o trânsito em julgado na data de 05.04.1993*, e instaurado o devido a incidente processual de precatório, de modo que o crédito oriundo da presente

desapropriação foi devidamente inserido no Mapa Orçamentário da DEPRE (Diretoria de Execuções de Precatórios e Cálculos) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sob o Processo nº EP 3872/93, integralmente quitado *em data de 28 de março de 2014*.

Ocorre que a União Federal, alegando equívocos na elaboração dos cálculos de atualização junto ao DEPRE, requereu a decretação de insuficiência dos pagamentos realizados para quitação do Precatório nº EP 3872/93, bem como a homologação do cálculo atualizado, ou seja, havia discussão de diferença de pagamento de precatório, inclusive com determinação para expedição de precatório suplementar, sendo necessário esclarecer que o município de Indiana aderiu ao Regime Especial de Pagamento de Precatórios, nos termos da EC nº 99/2017, com pagamento previsto a quitação até *31 de dezembro de 2024*.

Dessa forma, considerando que o Município faria o pagamento da diferença até o ano de 2024 para quitar seus precatórios, e sendo esse crédito devido à União Federal, expropriada ou ex-proprietária, no caso, referia-se apenas à diferença de cálculo em atualização monetária não aplicada pelo DEPRE, inclusive constando como pagamento de precatório suplementar, foi proposto à Procuradoria do Município, com base na Lei nº 13.465, demonstrar em pedido formal a solução jurídica que inseriu no Decreto de Desapropriação nº 3.365/1941, elencado no artigo 34-A, o qual prevê que a imissão provisória na posse implicará aquisição da propriedade pelo expropriante com o consequente registro da propriedade na matrícula do imóvel, se houver concordância.

Assim, entende-se que não haveria risco de a Prefeitura Municipal não efetuar o pagamento, uma vez que o município faz parte do sistema de pagamento de precatório, e a União Federal não adimpliu o respectivo precatório suplementar.

O município de Indiana, por orientação da CDHU, solicitou a expedição de carta de sentença para efetivação dos respectivos registros imobiliários e averbação do conjunto habitacional, com base em uma importante alteração que em data de 11.07.2017 passou a ter validade, quando foi promulgada a Lei Federal nº 13.465, a qual, dispondo sobre a regularização fundiária rural e urbana, tem por objetivo desburocratizar e destravar os procedimentos para alcançar o direito à moradia, fundamental ao cidadão. De acordo com a redação, acrescentou o artigo 34-A ao Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, que dispõe:

Art. 34-A- Se houver concordância, reduzida a termo, do expropriado, a decisão concessiva da imissão provisória na posse implicará a aquisição da propriedade pelo expropriante com o consequente registro da propriedade na matrícula do imóvel.¹⁷

¹⁷ BRASIL. *Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941*. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Brasília: Planalto do Governo. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm. Acesso em: 12 de julho de 2021.

O Poder Judiciário reconheceu a importância desse dispositivo em decisão prolatada em 21.08.2020:

Autos com (Conclusão) ao Juiz em 21/08/2020 p/ Despacho/ Decisão – Sentença/Despacho/Decisão/Ato Ordinatório – Fls. 1.812/1.818 e 1.820/1.821 – O Município informa fato não trazido anteriormente, qual o de que sobre o imóvel desapropriado foi estabelecido um conjunto habitacional, com 82 unidades, entregue aos mutuários há mais de 30 anos, o qual necessita de regularização. Ocorre que a execução se arrasta desde 1993, quando ocorreu o trânsito em julgado, ao passo que o pagamento do precatório originário se deu em 2014. A pendência atual se refere a encargos então não contabilizados, de onde a expedição de precatório suplementar, enviado nesta data ao e. Tribunal para inclusão no orçamento e pagamento apenas em 2022. É possível supor que os mútuos, pelo tempo, já podem estar quitados; possível também imaginar o transtorno que a irregularidade registrária dos imóveis loteados vem representando ao longo desses anos para esses mutuários, em regra pessoas que podem ter dificuldade de acesso à informação e à defesa de seus interesses, ao passo que o pagamento ora cadastrado ainda vai demorar pelo menos dois anos. É verdade que o dispositivo invocado pela União (art. 29 do Decreto-lei nº 3.365, de 1941) prevê a transmissão da propriedade após o pagamento integral. Todavia, não se trata de regra absoluta, porquanto, de acordo com o art. 34-A, se houver concordância do expropriado, é possível desde logo proceder ao registro. Portanto, só depende da concordância da União, não sendo o registro da transferência incompatível com o estágio atual do processo. O dispositivo mencionado (art. 29) evidentemente que se destina a evitar que o cidadão que venha a ter um bem desapropriado perca sua propriedade – quiçá o único bem que possua – sem nada receber, dada inclusive a previsão constitucional de justa e prévia indenização. Entretanto, no caso presente, tem-se dois entes públicos, sendo o credor inclusive o economicamente mais poderoso, não parecendo que a imediata transferência da propriedade possa lhe causar prejuízo considerável. Ainda que possa demorar a receber, é certo que o pagamento ocorrerá. O mesmo não se diga, porém, quanto aos mutuários, que estão experimentando longo período sem poderem ter seus bens regularizados. Desse modo, a recusa, neste caso, em especial pela situação peculiar de envolvimento de inúmeros terceiros, passa a ser abusiva. Assim, hei por bem revogar o despacho de fl. 1.807, para o fim de determinar o imediato registro imobiliário da transferência da propriedade. Expeça-se ofício ao Cartório de Registro de Imóveis, fazendo acompanhar os documentos apontados no petítório do Município, a fim de que providencie o registro da transferência de propriedade, rogando informar oportunamente o cumprimento do ato, com envio de cópia da matrícula. Desnecessária a expedição de “carta de sentença”. Intimem-se. SÃO PAULO (Estado). Tribunal Regional Federal da 3ª Região. Processo nº 0001526-96.2008.4.03.6112. Ato Ordinatório em: 28/08/2020.

Em decisão inédita, o Juízo Federal entendeu que por ser uma situação irreversível e para preservar o direito à moradia e resguardar o direito à propriedade dos mutuários, concedeu a Carta de Sentença para que a prefeitura municipal possa fazer a doação da parte faltante à CDHU, que por sua vez possa realizar a averbação do loteamento ou Conjunto Habitacional Indiana.

6 Conclusão

Num país cujo déficit habitacional aumenta a cada ano, chegou a 5,876 milhões de moradias em 2019, conforme estudo da Fundação João Pinheiro,¹⁸ a possibilidade de regularização fundiária, em áreas consolidadas por décadas em decorrência de políticas públicas excludentes e mercantilistas, tem que ser levada em consideração, vez que se trata de um passivo de irregularidade fundiária pela perspectiva da renda domiciliar, e observa-se em âmbito nacional em quase metade dos domicílios concentrados na faixa de renda de até três salários mínimos. Desde que sejam preservados os princípios previstos no Estatuto da Cidade e destinando a propriedade a função social, as populações em vulnerabilidade domiciliar só teriam a ganhar com a resolução desses impasses.

Conforme abordado durante todo o texto, denotam-se avanços no marco legal estabelecido pela Lei nº 13.465/2017, porém este ainda é deficiente em termos de participação popular, entre outros aspectos negativos, e é de difícil implementação, pois algumas circunstâncias não previstas continuam na invisibilidade, aumentando o déficit habitacional, contribuindo com a desigualdade, sem implementação efetiva, o que reforça a exclusão da população mais carente. Contudo, sendo preservada a função social plena da propriedade de terras em todos os aspectos, é possível realizar e garantir o direito à moradia.

The land property regularization of housing sets according to law 13.465/2017 and the social function of the property

Abstract: This article brings an analysis of cases using the legislation of Land Regularization in force in the country, in order to propose legal solutions to solve conflicts and assign the social function of property to ensure the right to housing. The work aims to reflect on the advances and gaps that Law 13.465/2017 brought as the main tool in land regularization in irregular areas for over forty years in the State of São Paulo. However, as it does not foresee all the hypotheses or let the regularization for another moment, it has been used in conjunction with other laws, and articulations with local actors from various spheres of power, which can compromise the progress of regularization depending on the priorities of the local power. It is intended to demonstrate solutions in order to avoid the judicialization of procedures for the formation of persuasion of those involved in the land regularization procedure. We also intend to discuss which their responsibilities are, and how the interference of the various spheres of local power, especially the Real Estate Registry Offices, can delay or accelerate the processing of irregular assets in the municipalities, generating land litigation liabilities in cities, increasing the housing deficit and aggravating the situation of social exclusion and poverty of the low-income population.

¹⁸ FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Déficit habitacional no Brasil (2016-2019)*. Belo Horizonte: FJP, 2021.

Keywords: Land tenure regularization. Housing Right. Property right. Social Function of Property. Balance between social function and property rights.

Referências

- ALVES, Castro. *O navio negreiro: tragédia no mar*. Global, 2008.
- BRASIL. Constituição (1946). *Constituição dos Estados Unidos do Brasil*. Brasília: Planalto do Governo. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm. Acesso em: 4 jul. 2020.
- BRASIL. Constituição (1967). *Constituição da República Federativa do Brasil de 1967*. Brasília: Planalto do Governo. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao67.htm. Acesso em: 4 jul. 2020.
- BRASIL. Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Brasília: Planalto do Governo. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm. Acesso em: 12 de julho de 2021.
- BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 3 abr. 2020.
- DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*. 9. ed. Vol. 1. São Paulo: Editora Malheiros, 2017.
- FERNANDES, Edésio (org.). *Direito Urbanístico e política urbana na América Latina: lições para o Brasil I*. Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico, 2021, p. 11.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Déficit habitacional no Brasil (2016-2019)*. Belo Horizonte: FJP, 2021.
- GOOGLE EARTH. Disponível em: https://google-earth.gosur.com/?gclid=CjwKCAjwk6-LBhBZEiwAOUUDp_BxPOV9P7pbqlj8k6Ae_8cUTOHn73tts8DJS-uWJoGaeOK53dRzZhoCg9AQAvD_BwE. Acesso em: 2 ago. 2021.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Cidades e Estados. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/indiana.html>. Acesso em: 20 jul. 2020.
- LEITE, Luis Felipe Tegon Cerqueira; MENCIO, Mariana. *Regularização fundiária urbana: desafios e perspectivas para aplicação da Lei nº 13.465/2017*. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019.
- LOCKE, John. *Segundo tratado sobre o governo civil*. São Paulo: IBRASA, 1963.
- MASCARO, Alysso Leandro. *Introdução ao Estudo do Direito*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 96.
- ROUSSEAU, Jean-Jacques. *A origem das desigualdades entre os homens*. 1. ed. São Paulo: Penguin- Companhia, 2017.
- SILVA, José Afonso da. *Comentário contextual à Constituição*. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2007.

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

ARAUJO, Marina de Sousa Lima; MIYABARA, Julia Yumi Matsumae. A regularização fundiária de conjuntos habitacionais conforme a Lei nº 13.465/2017 e a função social da propriedade. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU*, Belo Horizonte, ano 7, n. 13, p. 183-201, jul./dez. 2021.
