

# **XI ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI CHILE - SANTIAGO**

**DIREITO CIVIL NA CONTEMPORANEIDADE**

**FRANCIELLE BENINI AGNE TYBUSCH**

**VALÉRIA SILVA GALDINO CARDIN**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

**Diretoria - CONPEDI**

**Presidente** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

**Diretora Executiva** - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - UNIVEM/FMU - São Paulo

**Vice-presidente Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

**Vice-presidente Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

**Vice-presidente Sudeste** - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

**Vice-presidente Nordeste** - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

**Representante Discente:** Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade - UNIMAR/FEPODI - São Paulo

**Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Ceará

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - São Paulo

**Secretarias**

**Relações Institucionais:**

Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes - UNB - Distrito Federal

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

**Comunicação:**

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - Paraíba

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

**Relações Internacionais para o Continente Americano:**

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

**Relações Internacionais para os demais Continentes:**

Prof. Dr. José Barroso Filho - ENAJUM

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - Paraná

**Eventos:**

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC - Paraná

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - Mato Grosso do Sul

**Membro Nato** - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UMICAP - Pernambuco

D597

Direito Civil na Contemporaneidade [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Francielle Benini Agne Tybusch; Valéria Silva Galdino Cardin

– Florianópolis: CONPEDI, 2022.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-577-5

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Saúde: Direitos Sociais, Constituição e Democracia na América Latina

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Internacionais. 2. Direito Civil. 3. Contemporaneidade. XI Encontro Internacional do CONPEDI Chile - Santiago (2: 2022: Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



# **XI ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI CHILE - SANTIAGO**

## **DIREITO CIVIL NA CONTEMPORANEIDADE**

---

### **Apresentação**

Esta obra, que faz parte do Grupo de Trabalho “Direito Civil Contemporâneo”, é fruto de mais um evento organizado pelo Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI), que congrega as temáticas e trabalhos desenvolvidos pelos pesquisadores da área do Direito das mais diversas localidades nacionais, e neste evento, internacionais da área.

Os artigos são fruto do XI Encontro Internacional do CONPEDI, com o tema central: Inovação, Direitos Sociais, Constituição e Democracia na América Latina, realizado nos dias 13 a 15 de outubro de 2022, em Santiago do Chile.

Convida-se a todos para uma leitura prazerosa dos artigos apresentados de forma dinâmica e comprometida dos textos que passamos a apresentar a seguir:

O artigo intitulado “A CLÁUSULA DE ARBITRAGEM NO PACTO ANTENUPCIAL: LIMITES, POSSIBILIDADES E PERSPECTIVAS” de autoria de Nathália Dalbianco Novaes Pereira, Patricia Ayub da Costa , Tania Lobo Muniz investiga as possibilidades e as limitações da inserção de cláusula arbitral nos contratos antenupciais.

Os autores Christian Sahb Batista Lopes, Marina Leal Galvão Maia no artigo “A IMPOSSIBILIDADE SUPERVENIENTE TEMPORÁRIA NO DIREITO BRASILEIRO” analisam a impossibilidade temporária no ordenamento jurídico brasileiro, notadamente, quais as suas consequências e quando ela é convertida em impossibilidade definitiva.

O artigo intitulado “A MONETIZAÇÃO DAS RELAÇÕES FAMILIARES: O ABANDONO AFETIVO NA MULTIPARENTALIDADE” de autoria de Felipe Gontijo Soares Lopes, Tereza Cristina Monteiro Mafra busca analisar as demandas tidas como argentárias no Direito de Família, especificamente quanto à possibilidade de se pleitear reparação civil por abandono afetivo na multiparentalidade.

A autora Luíza Souto Nogueira, no artigo “A POSSIBILIDADE DE RETOMADA DA SEPARAÇÃO JUDICIAL COMO FIGURA AUTÔNOMA: UMA ANÁLISE DO TEMA

1053 DA REPERCUSSÃO GERAL DO STF” identificar qual deve ser a melhor decisão a ser tomada pelo STF no Tema 1053 da repercussão geral quanto à subsistência, ou não, da separação judicial como figura autônoma no ordenamento jurídico brasileiro.

O artigo “EFICÁCIA HORIZONTAL DO DIREITO FUNDAMENTAL À FORMAÇÃO DE FAMÍLIAS HOMOAFETIVAS” de autoria de Rodrigo Rodrigues Correia tem como objetivo conhecer como o entendimento do Supremo Tribunal Federal sobre a incidência dos direitos fundamentais nas relações privadas colaborou para o julgamento paradigmático que reconheceu as uniões homoafetivas, em 2011.

O artigo “RESPONSABILIDADE CIVIL NA ADOÇÃO EM CASO DE DESISTÊNCIA DO ADOTANTE” de autoria de Giovana Ramos Martins, Lauren Lautenschlager Scalco, é realizada uma análise sobre a incidência de responsabilidade civil em caso de desistência da adoção nas diferentes fases do processo.

O autor Ariolino Neres Sousa Junior no artigo intitulado “RESPONSABILIDADE CIVIL POR ABANDONO AFETIVO PATERNO-FILIAL E SEU DEVER DE INDENIZAÇÃO” busca analisar a responsabilidade civil por abandono afetivo paterno-filial no âmbito familiar e seu dever indenização em decorrência do descumprimento do dever de cuidado e amparo material e afetivo necessário dentro de um determinado contexto familiar”.

No artigo “TESTAMENTO VITAL COMO FORMA DE EFETIVAÇÃO DO PRINCÍPIO DA AUTONOMIA PRIVADA” de autoria de Claudia Aparecida Costa Lopes , Andréa Carla de Moraes Pereira Lago , Valéria Silva Galdino Cardin abordam a forma pela qual o testamento vital efetivaria a autonomia de vontade do paciente, assim como traria maior segurança jurídica na relação médico paciente.

As autoras Francielle Benini Agne Tybusch, Liége Alendes De Souza, Bruna Bordin Campagnolo no artigo intitulado “SUPEREXPOSIÇÃO INFANTIL NA INTERNET: UMA ANÁLISE DO FENÔMENO CONTEMPORÂNEO “SHARENTING” E A AFRONTA AOS DIREITOS PERSONALÍSSIMOS DE CRIANÇAS E ADOLESCENTES” objetivam estudar sobre a superexposição infantil na internet, a partir da exibição precoce das crianças e adolescentes na rede mundial de computadores, dando ensejo ao fenômeno contemporâneo denominado sharenting e suas implicações, observando o Princípio do Melhor Interesse da Criança e do Adolescente, bem como a possível violação aos direitos personalíssimos destes, questionando sobre os limites necessários para o exercício da autoridade parental na vida dos seus filhos.

No artigo “USUCAPIÃO COMO FRAUDE ÀS REGRAS URBANÍSTICAS” de autoria de USUCAPIÃO COMO FRAUDE ÀS REGRAS URBANÍSTICAS de autoria de Rodrigo Rodrigues Correia tem como objetivo verificar se o reconhecimento extrajudicial da usucapião é capaz e conciliar a demanda de titulação dominial e de readequação urbanística, evitando que o processo se converta em meio vantajoso de fraudar leis urbanísticas.

Os autores Claudia Aparecida Costa Lopes , Oscar Ivan Prux , Patrick Costa Meneghetti no artigo intitulado “VONTADE HUMANA: O PRINCIPAL CRITÉRIO DETERMINANTE DA PARENTALIDADE CAPAZ DE GARANTIR A EFETIVIDADE DE DIREITOS PERSONALÍSSIMOS” tem como objetivo analisar os critérios adotados pelo sistema jurídico nacional brasileiro para determinar o nascimento do vínculo de parentalidade existente entre pais e filhos. Cabe perquirir se o critério biológico, estabelecido em lei e comumente adotado pelos tribunais brasileiros, se mostra suficiente para determinar a parentalidade e para assegurar a efetividade de princípios constitucionais e dos direitos personalíssimos da criança.

Recomendamos fortemente a leitura,

Francielle Benini Agne Tybusch (Universidade Franciscana)

Gastón Salinas Ugarte (USACH – Chile)

Valéria Silva Galdino Cardin (Universidade Estadual de Maringá e Centro Universitário Cesumar)

## USUCAPIÃO COMO FRAUDE ÀS REGRAS URBANÍSTICAS.

### USUCAPIÃO AS FRAUD AGAINST URBAN RULES.

**Rodrigo Rodrigues Correia**

#### **Resumo**

O trabalho considera a possibilidade de aplicação deliberada da usucapião para substituir transmissões imobiliárias, como meio de fraudar regras urbanísticas. Inicialmente, são considerados os aspectos principais da usucapião e sua finalidade, em que se destaca sua função na regularização imobiliária. A avaliação da categoria da usucapião permite identificar que os debates sobre a possível fraude à disciplina urbanística consideram o requisito *dao da res habilis*. Em seguida, são avaliadas quais regras urbanísticas estão sujeitas à fraude. Com estas bases, são avaliados os aspectos gerais da fraude à lei e como ela se aplicaria à usucapião, oportunidade em que é sugerida uma solução conciliatória para viabilizar o reconhecimento da aquisição. Ao final, é avaliado se o reconhecimento extrajudicial da usucapião é capaz e conciliar a demanda de titulação dominial e de readequação urbanística, evitando que o processo se converta em meio vantajoso de fraudar leis urbanísticas.

**Palavras-chave:** Usucapião de imóveis, Parcelamento do solo, Fraude à lei, Regularização fundiária, Usucapião extrajudicial

#### **Abstract/Resumen/Résumé**

The article investigates the possibility of using usucapion to circumvent urban rules, investigating whether it is possible an usucapion over property whose conformations go against the urban discipline, if the recognition of usucapion must be denied when identified that the interested parties voluntarily sought it to defraud the law, which parameters can be used to identify fraud and whether the user can choose between the usucapion recognition process and land regularization to obtain a declaration of acquisition. In the research, dialectical methods were used, with analysis of the doctrinal and jurisprudential positions of the problem; and the deductive method, through reflection on the incidental aspects of adverse possession, in interaction with the proposed questions. The results are exposed in sequence that deals with the purpose of usucapion, the requirement of *res habilis*, the rules of fraudable urban planning, the ways in which frauds can be identified and how to solve fraudulent situations in the extrajudicial process of usucapion. At the end, the conclusions and references of the research will be presented.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Real estate usucapion, Land parceling, Fraud to the law, Land regularization, Extrajudicial usucapion

## INTRODUÇÃO

A admissão da via extrajudicial de reconhecimento da usucapião de imóveis no ordenamento jurídico, pelo Código de Processo Civil de 2015, trouxe expectativas de maior rapidez e simplificação à regularização de imóveis. Entretanto, essa expectativa de facilitação suscita preocupações sobre a possibilidade de utilização da usucapião como meio de fraudar a lei; desviando, assim, o instituto de sua finalidade legal de estabilização de situações consolidadas pela posse.

Por ser modo originário de aquisição de direitos reais, a deliberada utilização da usucapião para substituir a formalização das transmissões imobiliárias pode ser extremamente vantajosa para as partes, mas também oferece riscos sociais (AHUALI, 2022).

No âmbito tributário, por exemplo, a escolha pela usucapião permitiria ao adquirente de um imóvel obter a regularização de sua propriedade, inclusive com a abertura de nova matrícula em Registro Imobiliário. Seriam afastados, assim, os efeitos tributários das operações imobiliárias, como o ITBI, ITCMD, o imposto de renda sobre o lucro imobiliário e as contribuições previdenciárias sobre eventual construção.

Mas a usucapião não poderia ser desvirtuada em uma porta dos fundos para que deixar de pagar impostos (LOUREIRO, 2016). Cuidando disso, ao regulamentar a participação dos serviços notariais e de registro de imóveis no processo extrajudicial de usucapião, o Provimento nº 65 de 2017 do Conselho Nacional de Justiça, estabeleceu a necessidade de justificação dos óbices à correta escrituração das transações, para evitar que a usucapião funcione como meio de burla dos requisitos legais do sistema registral e dos impostos incidentes sobre os negócios imobiliários (art. 13, § 2º).

Os riscos da utilização voluntária da usucapião não se restringem, no entanto, ao campo tributário e aos requisitos do sistema registral. As regras de ordenação urbanística, como as que definem as dimensões mínimas dos imóveis, para que sejam capazes de efetivar suas funções sociais, também são passíveis de serem fraudadas pela utilização deliberada da usucapião.

A usucapião destina-se a sanear vícios presentes nas transmissões, reconhecendo a aquisição originária da propriedade, efetivando desta maneira, a titulação dominial.

Contudo, na hipótese de deliberada utilização da usucapião para burlar regras de ordenação urbanística, persistiriam os vícios relativos à própria conformação dos imóveis, porque a mera outorga do título dominial, não cuida dos danos indefinidamente estabelecidos por estas desconformidades, dificultando o adequado desempenho da função social destes imóveis urbanos.

Estima-se que, no Brasil, 50% dos imóveis encontram-se em situação irregular. A informalidade dos imóveis vai de favelas a condomínios de luxo, por múltiplos fatores, como: invasões, loteamentos irregulares e clandestinos, venda de imóveis feita ilegalmente ou com disposições ilegais que impedem o registro (FERRAZ, 2014).

É importante ressaltar que a regularização de imóveis deve ser compreendida de forma abrangente. Ela vai além da titulação dominial que de fato, é importante para a segurança de direitos, a promoção do crédito produtivo e habitacional. Ela também está relacionada com a função social da propriedade, porque permite definir e efetivar medidas materiais de adequação e compensação, identificadas como necessárias para requalificar o imóvel, de maneira que ele consiga desempenhar suas funções como a promoção de condições dignas de moradia, de trabalho e o desenvolvimento sustentável das cidades e do campo.

Tocando este tema, o provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça explica que a usucapião não se confunde com as condutas penais que violam as regras de parcelamento do solo urbano (art. 25), confirmando seu papel como instrumento de regularização fundiária, e indicando que a aquisição de imóvel com conformações em desacordo com a disciplina do parcelamento do solo não configura, por si, um ilícito.

É necessário, contudo, diferenciar as ocasiões em que a usucapião efetivamente cumpre o seu justo papel de tutelar pessoas que consolidaram ocupações – nelas desempenhando função social que justifique o reconhecimento da aquisição originária – das situações em que as partes, deliberadamente, utilizam a via da usucapião para fraudar a lei.

É possível vislumbrar que o fraudador considere vantajoso, negociar a aquisição ou venda de imóvel, em desacordo com regras urbanísticas, ocupando o local e contando com o simples decurso do prazo para obter a titulação dominial, aguardando por exemplo, 05 anos na



hipótese de usucapião constitucional urbana ou 10 anos na hipótese de usucapião extraordinária com posse-moradia ou posse trabalho (artigo 183 da Constituição Federal de 1988 e artigo 1.238, parágrafo único do Código Civil).

Sendo a regularização fundiária destinada a prevenir e desestimular a formação de novos núcleos informais, a usucapião, que consiste em um de seus mais importantes instrumentos (art. 15, II, Lei nº 13.465 de 2017), não poderia se converter em um meio de produção de novas situações de irregularidade com relação às regras de parcelamento do solo.

Nesse sentido, o presente trabalho investiga a possibilidade de utilização da usucapião para fraudar as regras do parcelamento do solo, respondendo às seguintes questões: (1) É possível a usucapião de propriedade de imóvel urbano cujas conformações atentem contra a disciplina do parcelamento? (2) Deve o reconhecimento da usucapião ser denegado quando identificado que os interessados buscam voluntariamente a usucapião de imóvel urbano para fraudar a lei? (3) Quais parâmetros podem ser utilizados para identificar situações de fraude? (4) O usucapiente de imóvel urbano com vícios pode escolher entre processo de reconhecimento de usucapião e a regularização fundiária para obter a declaração da aquisição originária?

Ao longo da pesquisa, foram empregados os métodos: histórico, buscando reconstruir o desenvolvimento dos institutos a serem estudados; dialético, com análise das posições doutrinárias e jurisprudenciais do problema; e o método dedutivo, pela reflexão a respeito dos aspectos incidentes sobre a usucapião, em interação com as questões propostas.

Os resultados obtidos a partir do desenvolvimento deste trabalho serão expostos em sequência que tratará da finalidade da usucapião e o requisito da *res habilis*, as regras de ordenação urbanística fraudáveis pela usucapião, as possibilidades de fraude, as maneiras como as fraudes podem ser identificadas e como solucionar situações fraudulentas em sede de processo extrajudicial de usucapião. Ao final, serão apresentadas as conclusões sobre os questionamentos efetivados e as referências da pesquisa.

## **1. FINALIDADE DA USUCAPIÃO E REQUISITO DA *RES HABILIS*.**

A usucapião é modo de aquisição originário porque se opera a partir de uma relação direta entre a pessoa e a coisa adquirida, a posse *ad usucapionem*. Dessa maneira, o direito

adquirido não se funda em direito precedente. Não há uma transmissão patrimonial do direito, de um patrimônio jurídico ao outro. O direito é atribuído ao patrimônio jurídico do usucapiente como direito novo (MIRANDA, 2001).

A usucapião justifica-se na necessidade de assegurar, de modo inequívoco e definitivo, a existência de direito real sobre a coisa, o que constitui a razão final do instituto, sintetizando todos os seus motivos (RIBEIRO, 2012). A usucapião funciona como meio de estabilidade da propriedade e outros direitos, fixando prazo cujo decurso impede o questionamento sobre vícios presentes na causa da aquisição do direito real e do exercício da propriedade (LOUREIRO, 2017).

A usucapião pune a desídia do proprietário que se mantém inerte para conferir exploração adequada do bem ou opor resistência contra quem o faz. Desse modo, o instituto é um dos veículos jurídicos da função social da propriedade, porque prestigia aquele que confere uma destinação socialmente adequada ao bem usucapido (FACHIN, 1998).

Desde suas origens romanas, a usucapião tem a finalidade de regularizar transmissões que, por alguma causa, deixaram de produzir seus efeitos. A usucapião tem a aptidão de consolidar a causa de ingresso na posse, saneando os vícios que impediram a transmissão.

Essa lógica, entretanto, não se amolda muito bem aos vícios de ordem urbanística. O decurso do tempo, por si, não é suficiente para expurgar os efeitos deletérios do inadequado parcelamento do solo. São necessárias, nesse caso, medidas efetivas de mitigação dos efeitos deletérios da propriedade irregular.

É interessante notar que os romanos já buscavam evitar que a usucapião estimulasse lesões a interesses de terceiros. Na conformação do instituto pelo Direito Justiniano, já era percebida a possibilidade de a usucapião ser utilizada para substituir a formalização de negócios sobre bens inalienáveis, razão pela qual essas coisas não eram reputadas como *res habilis*, coisas capazes de serem adquiridas por usucapião (BONFANTE, 1968).

A fórmula adotada pelos romanistas para descrever analiticamente os pressupostos da usucapião continua adequada para o estudo do instituto em sua atual configuração. Nessa fórmula, a usucapião tem como pressupostos essenciais, presentes em todas as suas modalidades, a posse (*possessio*), o tempo (*tempus*) e a coisa hábil (*res habilis*), e como

pressupostos específicos da modalidade ordinária, o justo título (*titulus*) e a boa-fé (*fides*) (GONÇALVES, 2018).

Os debates sobre a possibilidade de usucapião de imóveis desconformes com regras de parcelamento do solo, notadamente as regras de módulo mínimo, encontram-se centrados, justamente, na repercussão sobre o requisito da *res habilis*.

Como as limitações da disciplina do parcelamento operam sobre o atributo dominial de disponibilidade da propriedade, elas não incidem sobre a usucapião, modo originário de aquisição da propriedade, baseado na relação direta de posse do usucapiente com a coisa, sem intervenção do seu anterior proprietário.

Sobre esta questão, o Supremo Tribunal Federal estabeleceu importante precedente jurisprudencial. O RE nº 422.349/RS pretendia reformar o acórdão da 20ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que impediu a declaração de usucapião constitucional urbano sobre imóvel porque sua área era inferior à metragem mínima de terrenos residenciais, determinada por legislação municipal.

O RE nº 422.349/RS foi distribuído para julgamento pela 1ª Turma do Supremo Tribunal Federal, sob relatoria do Min. Dias Toffoli. Entretanto, pela suscitação de questão de ordem do Min. Marco Aurélio, que observou que a matéria envolvia conflito entre lei municipal e a Constituição, sob a ótica da inconstitucionalidade, o julgamento do recurso foi levado ao Plenário.

Em 19/12/2014, então, o Plenário decidiu, por maioria dos votos, dar provimento ao recurso, reconhecer a repercussão geral da matéria e aprovar a seguinte tese: “preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote)”.

Os fundamentos apresentados pelo voto do Min. Dias Toffoli, que conduz o acórdão, estão centrados na ideia de superior hierarquia da regra sobre a usucapião constitucional urbana, a qual não poderia deixar de se aperfeiçoar por limitação infraconstitucional.

No voto, há somente uma curta menção lateral ao caráter originário da aquisição, restrita à observação: “até porque – ressalte-se – trata-se de modo originário de aquisição de

propriedade”. Posteriormente, em explicações orais, a natureza originária da usucapião foi novamente mencionada pelo ministro.

Sobre a aplicabilidade da tese em usucapiões de imóveis que desatendem outras regras conformadoras da função social do imóvel, os ministros tiveram oportunidade de debater sobre a redação da tese, discutindo se ela abarcaria todas as limitações infraconstitucionais ou se ela se limitaria à regra de dimensão do lote.

Considerando as contribuições de especialistas em Direito Ambiental e Urbanístico, os julgadores entenderam mais adequado manter a tese atrelada ao caso concreto, que dizia respeito ao tamanho do imóvel. As restrições relativas a áreas de risco e de proteção ambiental possuem implicações próprias que não puderam ser avaliadas no julgamento do recurso extraordinário.

## **2. LIMITAÇÕES URBANÍSTICAS À PROPRIEDADE IMÓVEL.**

A Constituição Federal de 1988 buscou conferir operabilidade à função social da propriedade imóvel, determinando parâmetros para aferir o exercício socialmente adequado do direito.

A propriedade urbana tem como parâmetros a promoção do bem-estar dos habitantes das cidades, o atendimento das funções urbanísticas de moradia, condições adequadas de trabalho, recreação e demais funções sociais da cidade, sob orientação do Plano Diretor Municipal (art. 182, *caput* e §2º da Constituição Federal de 1988).

Há uma forte relação entre o parcelamento e a função social da propriedade, em seu aspecto promocional. Afinal, o parcelamento permite a difusão do direito de propriedade, ampliando o acesso à moradia e ao trabalho e, se respeitada a legislação a respeito vigente, torna-se importante ferramenta de ordenação das cidades, de promoção do desenvolvimento sustentável, do equilíbrio ambiental e da qualidade de vida dos moradores e trabalhadores (AMADEI, 2012).

É, no entanto, no aspecto limitador da função social que se encontram as maiores interações com a disciplina do parcelamento do solo, por meio de restrições que mitigam o

caráter absoluto da propriedade, implementando regras como a definição das dimensões mínimas das unidades imobiliárias criadas.

A fração mínima de parcelamento e a testada mínima do lote são parâmetros urbanísticos instituídos de acordo com as diretrizes da política municipal de urbanização, destinados a controlar o adensamento construtivo e populacional, considerando as condições ambientais e a capacidade da infraestrutura, circulação, equipamentos e serviços públicos na região.

Segundo a competência da União para definir normas gerais de direito urbanístico (art. 24, I e §1º da Constituição Federal de 1988), o art. 4º, II da Lei 6.766 de 1979 estabelece que os lotes terão área mínima de cento e vinte e cinco metros quadrados e frente mínima de cinco metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

Além de cuidar para que cada unidade imobiliária criada consiga, individualmente, efetivar sua função social, a disciplina do parcelamento do solo urbano preocupa-se com a interação das unidades com o tecido urbano.

Por ser um dos principais vetores do crescimento urbano, o parcelamento necessita ser regulado, de maneira a viabilizar: as funções sociais da cidade, a integração das glebas parceladas com a urbe, o equilíbrio entre os espaços públicos e privados e o desenvolvimento sustentável das cidades (AMADEI, 2012).

Incide sobre a atividade de parcelamento urbano uma série de limitações que orientam o desenvolvimento sustentável das cidades. São restrições de ordem urbanística, ambiental e de proteção do patrimônio histórico e cultural, a serem controladas quando os empreendimentos forem submetidos à aprovação dos órgãos de fiscalização municipais e estaduais (art. 12 e 13 da Lei nº 6.766 de 1979).

Por isso, é importante que os agentes responsáveis pelo reconhecimento da usucapião tenham um olhar cuidadoso sobre a titulação de imóveis resultantes de parcelamentos clandestinos, observando se o usucapiente se utiliza da aquisição originária para fraudar e tentar afastar essas limitações legais.

A primeira classe de limitações cuida da própria segurança física de moradores e frequentadores. O art. 3º, I a V da Lei nº 6.766 de 1979 impede o parcelamento do solo em áreas de risco, que fica autorizado somente quando o projeto apresente medidas efetivas para afastar os possíveis danos envolvidos.

Não é permitido o parcelamento: em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes; em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Segundo a lógica de adoção de medidas híbridas, abraçada pela disciplina da regularização fundiária, a titulação dos ocupantes irregulares de áreas de risco depende da possibilidade técnica de tomar medidas capazes de assegurar a segurança do local. E, quando o risco for de natureza ambiental, o projeto deve envolver medidas de recuperação parcial ou de compensação, capazes de mitigar os danos ambientais decorrentes da ocupação irregular.

A segunda classe de limitações é de ordem urbanística e cuida da integração da área parcelada com a cidade, para que suas funções possam ser atendidas. Nesse sentido, o parcelamento urbano deve observar: (a) as leis municipais de zoneamento que fixam os usos adequados por regiões; (b) as leis municipais que fixam percentuais mínimos de áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, e a espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor; (c) a infraestrutura básica com equipamentos urbanos, como o escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação; (d) as faixas destinadas ao domínio público, ao longo de rodovias, ferrovias e as dutovias, bem como as adjacentes faixas de domínio privado, sob a restrição administrativa de não construir; (e) faixas de domínio privado, sob a restrição administrativa de não construir, destinada a equipamentos urbanos; (f) a necessidade de articulação entre as vias criadas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e de harmonização com a topografia local (art. 4º, I, III, III-A, IV, §1º e 4º da Lei nº 6.766 de 1977).

A terceira categoria de limitações considera a função ambiental da propriedade urbana, em seus aspectos natural (meio ambiente físico), artificial (meio ambiente construído), cultural (meio ambiente espiritualizado) e do trabalho (relativo à salubridade e à segurança do local de trabalho).

As limitações de ordem ambiental orientam o processo de urbanização para que a conversão de áreas rurais em áreas urbanas e a construção de novos bairros siga parâmetros de conservação dos bens ambientais.

Dentre os parâmetros ambientais que o parcelamento urbano deverá observar, destacam-se: (a) a necessidade de autorização para a supressão de vegetação em área de preservação permanente, inclusive as situadas ao redor de reservatórios e ao longo dos cursos d'água. A supressão depende de prévia autorização e é possível somente nas hipóteses de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental (art. 8º do Código Florestal); (b) a observação de percentuais destinados a compor área verde urbana (art. 4º, I da Lei 6.766 de 1977 e art. 25 do Código Florestal); (c) a preservação da reserva legal, a ser convertida em área verde urbana (art. 19 do Código Florestal); (d) com relação ao aspecto cultural do meio ambiente, quando o parcelamento recair sobre imóvel tombado ou integrante do patrimônio cultural, as restrições à modificabilidade do bem impõem a necessidade de autorizações do órgão competente; (e) o parcelamento do solo também deverá observar as restrições próprias de imóveis localizados no entorno de bens tombados ou integrantes do patrimônio cultural.

Como é possível observar, o parcelamento indevido do solo urbano, tem amplas repercussões, sobre a própria unidade imobiliária criada, com conformações em desacordo com as dimensões mínimas para que o imóvel atenda sua função social, e sobre interesses coletivos relacionados ao sustentável desenvolvimento das cidades.

Daí a importância em um controle afinado dos pedidos de usucapião de unidades imobiliárias criadas por meio de parcelamentos indevidos do solo. A usucapião, ainda que possa permitir a regularização da titulação dominial destas unidades, não pode se converter em um meio facilitado de fraude à lei de parcelamento.

### **3. USUCAPIÃO COMO MEIO DE FRAUDE.**

A fraude à lei consiste na prática de ato que, isoladamente avaliado, aparenta ser lícito. O agente efetivamente o pratica e se submete aos seus efeitos normais. Mas a ilicitude encontra-se no fato de que, pelas circunstâncias em que o ato é realizado, são produzidos os mesmos resultados que o sistema tentava evitar por meio da regra fraudada (CHAMOUN, 1955).

O ato fraudatário, dessa forma, não viola o comando literal da lei, porém frustra a sua aplicação, pela adoção de medidas alternativas à conduta descrita na hipótese legal, como meio de evitar as sanções ou demais consequências legais (PEREIRA, 1992).

A diretriz de condenação da fraude a uma lei encontra-se implícita em sua cogência, sendo uma exigência lógica do sistema jurídico. Não pode ser admitida uma infração indireta à lei. Uma regra com o objetivo de evitar um resultado indesejado, ainda que apenas descreva os meios usuais pelos quais eles são alcançados, é suficiente para repelir condutas que adotem meios alternativos para alcançar os mesmos resultados.

No Direito Civil, destaca-se a cláusula geral de vedação à fraude, presente no art. 116, VI do Código Civil de 2002, que define como nulos os negócios jurídicos praticados com o objetivo de fraudar lei imperativa.

A utilização dos termos “quando tiver por objetivo fraudar lei imperativa” conduz à conclusão de que o legislador brasileiro exige a presença do elemento intencional para configuração da fraude à lei.

O elemento intencional não exige uma intenção direta, um propósito deliberado de frustrar a lei. Na fraude, a finalidade do agente é alcançar um resultado equivalente ao vedado pela lei. Basta a vontade do agente de se afastar da aplicação de uma norma cogente, por meio de atos aparentemente regulares, mas ilícitos pela sua finalidade de produzir um resultado vedado (LIMA, 1965).

Portanto, três elementos estruturam a fraude à lei: (a) o negócio jurídico ou a conduta aparentemente lícita, de acordo com uma regra de cobertura que permite afirmar, em uma avaliação superficial, que os atos não contrariam a lei e integram a autonomia privada do agente; (b) uma lei imperativa que proíbe a produção de um resultado antissocial, de incidência afastada pela conduta do agente; (c) o propósito do agente de evitar a aplicação da norma cogente, alcançando resultado equivalente ao proibido em lei.



Em matéria imobiliária, especificamente com relação às regras de parcelamento do solo urbano, são exemplos de fraude à lei, a utilização dos institutos do condomínio voluntário, do condomínio edilício e do regime de associações ou de sociedades, para tentar formalizar negócios que envolvem destaque e alienação de glebas, afastando a incidência de regras restritivas do parcelamento do imóvel (AMADEI, 2012).

Como a usucapião não envolve o exercício do poder dominial de disposição, porque a aquisição ocorre independente de relação entre o usucapiente e o antigo titular do domínio, aparentemente, as normas de parcelamento do solo não precisariam ser observadas, nas aquisições originárias.

Mas a teoria da fraude à lei impede que um resultado indesejado por lei, que descreve os meios usualmente utilizados, possa ser alcançado com o emprego de soluções alternativas, não previstas na regra fraudada. Dessa maneira, a violação indireta da lei é tão ilícita quanto a violação direta, razão pela qual os atos *in fraudem legis* também devem ser repelidos juridicamente.

A dificuldade maior na constatação da fraude na aquisição por usucapião encontra-se na caracterização do elemento intencional, ou seja, no intuito do usucapiente de afastar a disciplina de organização da ocupação do solo, que incidiria sobre transmissões imobiliárias.

O elemento intencional da fraude na usucapião revela o conluio do antigo titular do domínio com o usucapiente. O anterior proprietário voluntariamente se deixa sofrer a usucapião, como medida para substituir a formalização de contrato de alienação do imóvel com o usucapiente, afastando regras que invalidariam o negócio – como as que tratam das dimensões mínimas do imóvel – ou evitando obrigações decorrentes de regras impositivas, como a efetivação de obras de infraestrutura de um projeto de loteamento urbano.

O elemento intencional da fraude pode ser aferido a partir de três critérios sucessivos: (a) identificação de um negócio ou evento transmissivo de domínio, *inter vivos* ou *causa mortis*, na causa de ingresso na posse *ad usucapionem*; (b) verificação de que as partes teriam condições de escriturar normalmente a transmissão, mas não o fazem apenas em função da regra de parcelamento do solo; (c) as circunstâncias pessoais do usucapiente permitem afastar o argumento de que ele incorreu em erro de direito.

O primeiro critério de identificação de um negócio ou evento transmissivo de domínio, na causa de ingresso na posse, funciona como ponto de partida na aferição de que o usucapiente, ao exercer a posse, pretendia utilizar a usucapião para substituir a adequada escrituração da transmissão.

O segundo critério, relativo à verificação de que as partes teriam condições de escriturar normalmente a transmissão, salvo pelas regras de parcelamento, permite reforçar a suspeita de que a usucapião serve de instrumento para fraudar a lei, como veículo para alcançar o mesmo resultado de um negócio que não seria tutelado pela autonomia privada das partes.

O terceiro critério, por sua vez, permite afastar os argumentos de que o usucapiente ingressou na posse com a crença de ser assistido pelo direito, em convicção honesta e invencível, capaz de justificar o erro de direito.

Segundo as circunstâncias sociais vigentes no país, onde 29% da população pode ser considerada analfabeta funcional, incapaz de leitura e compreensão de textos simples como um bilhete, parece razoável considerar a incapacidade das pessoas de dirigirem, por si, sua vontade, na celebração de negócios mais complexos, como a aquisição de um imóvel (EBC, 2018).

Também é necessário considerar que, no Brasil, onde se estima que metade dos imóveis estão em situação irregular, há uma cultura de baixa escrituração das transmissões no registro imobiliário por fatores diversos, como os custos dos tributos incidentes e da remuneração dos serviços notariais e de registro.

Essas circunstâncias, unidas, conduzem àquele que exerce pacificamente a posse de um imóvel, a partir de um instrumento de negócio ilícito, estar na posição jurídica de proprietário, ou ao menos, de que inexistirão barreiras para a aquisição pelo registro.

Esses argumentos são adequados principalmente para as modalidades de usucapião constitucional urbana, rural e urbana coletiva, em que é exigida a condição especial do usucapiente de não ser proprietário de outro imóvel. Dessa exigência, é possível presumir a inexperiência do usucapiente na negociação de imóveis, do que resulta o desconhecimento de ocorrência de violação de regra imperativa.

O elemento intencional, entretanto, deve ser avaliado caso a caso. O histórico de negociações de imóveis do usucapiente, presentes nos acervos de registro imobiliários, e de relacionamento com órgãos públicos de fiscalização da organização do espaço urbano e agrário,

segundo os cadastros administrativos, oferecem elementos objetivos para aferir a intencionalidade de se desviar de regras urbanísticas.

Quando o histórico do registro imobiliário revela que o usucapiente já efetivou outras negociações imobiliárias no passado, não é plausível o argumento de desconhecimento da regra imperativa, porque, afinal, sua experiência já lhe apresentou as diligências e cautelas necessárias para a aquisição de um imóvel regularmente.

Também é possível aferir na base de dados do Registro de Imóveis, se algum instrumento da transmissão tenha sido apresentado a registro e recusado, mediante nota de exigências que aponta a violação de regra imperativa.

O histórico de relacionamento do usucapiente com órgãos públicos fiscalizatórios também fornece elementos para aferição do elemento intencional da fraude. No caso dos imóveis urbanos, aquele que já requereu autorizações para desmembramentos, loteamentos e edificações, perante órgãos municipais, tem a experiência que ao menos lhe ensina sobre a necessidade do controle municipal nessas hipóteses.

#### **4. SOLUÇÕES PARA A FRAUDE EM USUCAPIÃO.**

O Código Civil de 2002, ao cominar com nulidade os negócios em fraude à lei, filia-se à posição que todos os efeitos do ato devem ser afastados, mesmo aqueles que não envolva repercussões que a norma fraudada buscava evitar.

Na usucapião, esta resposta se resolveria na impossibilidade jurídica da aquisição, mas a alta proporção de imóveis irregulares no Brasil revela que a estratégia isolada de conferir primazia ao Direito, impossibilitando a aquisição, não apresenta resultados efetivos para prevenir e responder ao uso indevido da usucapião.

Após impedir o reconhecimento da usucapião, o passo seguinte tomar as medidas necessárias para retornar ao *status quo ante*, e é nesse ponto que a estratégia tradicional falha, uma vez que, na maioria dos casos, a ocupação realizada pelo possuidor estabelece uma situação irreversível ou de difícil reversibilidade.

Como, na prática, é muito difícil a tomada de medidas para reverter ocupações urbanas consolidadas, os imóveis são apenas mantidos em situação irregular. A persistência desse estado impede os ocupantes de exercerem seu direito de propriedade, porque a eles é conferida apenas a tutela da posse.

Sem a titulação dominial, não podem gozar de vantagens da propriedade, como o acesso facilitado ao crédito produtivo e habitacional, a segurança jurídica própria de um direito objeto de registro – benefícios que melhoram o valor de mercado dos imóveis (RODRIGUES, 2014).

Daí a importância da aplicação das novas abordagens presentes nos instrumentos de regularização fundiária, para definir solução mais adequada. É possível adotar medidas que fogem do rigor dos extremos ao se combinarem, em um mesmo contexto, estratégias de adequações do fato à regra e flexibilizações da regra para acomodar o fato (NALINI, 2014).

Para resolver a titulação dominial, é suficiente e adequado reconhecer a ocorrência da usucapião – solução que confere primazia ao fato consumado, convertendo a posse em propriedade.

Ocorre, entretanto, que nem o instituto material da usucapião, nem o seu processo judicial e extrajudicial de reconhecimento, trata das consequências práticas da violação de regras de ordenação do espaço urbano.

As conformações do imóvel cuja aquisição é reconhecida continuarão a prejudicar a efetivação de sua função social, uma vez que apenas a usucapião não viabiliza a elaboração de estratégia de neutralização e mitigação de danos (CASTANHEIRO, 2014).

Isso faz questionar se, nos casos de utilização da usucapião como meio de fraude, o interessado deve obrigatoriamente obter o reconhecimento da aquisição do domínio em sede de procedimento de regularização fundiária, por ser o meio processual em que há oportunidade de elaboração de estratégias para viabilizar a recuperação da função social dos imóveis, como a realização de obras de infraestrutura e urbanização e a adoção medidas de recuperação ambiental parcial ou de compensação.

Em resposta, é útil observar que a própria disciplina de Regularização Fundiária Urbana não condiciona o reconhecimento do domínio à efetiva realização de medidas materiais de melhoria, adaptação e compensação. As obras de implantação de infraestrutura essencial, de

equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão do processo administrativo de regularização (art. 36, § 3º da Lei nº 13.465 de 2017).

Mas é importante apontar que na regularização fundiária de propósito específico, os responsáveis pela efetivação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação do projeto (art. 38, § 2º da Lei nº 13.465 de 2017). Isso porque, nessa modalidade de regularização, em que os favorecidos não são pessoas predominantemente de baixa renda, o projeto deve ser contratado e custeado por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados (art. 33, II da Lei nº 13.465 de 2017).

Tal lógica pode ser aplicada aos processos judicial e extrajudicial de usucapião. Identificada a fraude, o reconhecimento da aquisição pode ser viabilizado, desde que o beneficiário se comprometa com as autoridades competentes a efetivar as obras de mitigação e compensação, a serem futuramente definidas.

Subsistirá, portanto, o dever do poder público municipal, no exercício de sua competência constitucional de ordenação urbana, estabelecer e cobrar do usucapiente as medidas necessárias de adaptação e compensação.

Esta solução tem a virtude de já deixar identificados, os responsáveis por suportar as futuras medidas de requalificação do imóvel e já viabilizar a regularização da titulação dominial, o que por si, já é um importante avanço, em termos de segurança de direitos e da função social da propriedade, em seu aspecto promocional, uma vez que a propriedade formal abre possibilidades de acesso ao crédito produtivo e habitacional.

Os processos judiciais e extrajudiciais de reconhecimento da usucapião configuram meio apto para viabilizar esta solução. Juízes e oficiais de registro de imóveis, na direção dos seus respectivos processos, têm meios para investigar a presença dos elementos que configuram a fraude, e de permitir que a titulação dominial seja concedida, resguardando os interesses na futura requalificação do imóvel.

No processo judicial, o Município naturalmente tem a possibilidade de apresentar pedido contraposto, para que a obrigação de tomar medidas de requalificação possam também integrar o título judicial a ser formado.

No processo extrajudicial, a solução dependerá de um esforço conciliatório, dirigido pelo oficial de registro de imóveis, com o objetivo de obter do requerente, o compromisso de se submeter às medidas de requalificação do imóvel, a serem definidas pelas autoridades competentes.

Isso não significa que o oficial de registro de imóveis irá substituir o Município na elaboração das medidas urbanísticas multidisciplinares que irão neutralizar os danos provocados pela ocupação desordenada do solo. Esta solução permite apenas conciliar o interesse de regularizar a titulação dominial com a necessidade de que o procedimento não se desvirtue, em uma porta dos fundos para fraudar regras urbanísticas e obter a fácil regularização do imóvel após o decurso do prazo de usucapião.

A titulação dominial poderá ser viabilizada mediante a composição dos interesses envolvidos, o que pode ser realizado em sede do próprio processo extrajudicial, por conciliação dirigida pelo oficial de registro de imóveis, nos termos do art. 18 do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça.

Assim, é razoável que o ente público diretamente interessado, o Município, deem anuência à usucapião, nas hipóteses de fraude à disciplina do parcelamento, mediante o compromisso do requerente se submeter às medidas de compensação ou adequação do imóvel, futuramente definidas pelos órgãos administrativos competentes, para neutralizar os danos decorrentes da fraude.

Como já exposto, a própria disciplina de regularização fundiária urbana não condiciona a outorga do título dominial, à realização de medidas concretas para mitigação ou compensação de questões urbanísticas e ambientais, definidas em projeto.

Se esta conciliação não for alcançada, o reconhecimento da usucapião torna-se inviabilizado, e as partes deverão ser remetidas às vias judiciais ordinárias.

## **5. CONCLUSÕES**

A partir dos referenciais expostos, é possível concluir sobre que é possível a usucapião de imóveis urbanos que estejam em desconformidade com as regras urbanísticas, por se tratar de uma aquisição originária.

Contudo, o julgador da usucapião, seja o juiz ou oficial de registro de imóveis, tem condições de aferir, a partir do conjunto de documentos apresentados para instrução do processo, se as partes voluntariamente pretenderam substituir a formalização de negócios imobiliários com a usucapião, como meio de evitar a incidência de limitações urbanísticas à propriedade.

Quando o imóvel submetido à usucapião estiver desconforme com as regras de ordenação urbana, o julgador tem condições de aferir o intuito fraudulento, investigando se o usucapiente já passou por processos anteriores de transmissão de imóveis, o que revela sua familiaridade com as regras de parcelamento de construção. Esta investigação pode ser feita por simples busca em bases de dados do Registro de Imóveis e da Prefeitura Municipal.

Nestas situações, o procedimento de Regularização Fundiária Urbana perante o Município se revela mais adequado para permitir a plena regularização do imóvel, uma vez que contará com profissionais com aptidão técnica que além da titulação dominial, irão identificar as medidas multidisciplinares de readequação dos espaços urbanos ocupados, permitindo a efetivação da função social dos imóveis urbanos contemplados.

Mas seguindo a solução da Lei nº 13.465 de 2017 que autoriza a titulação dominial antes da realização das obras de requalificação dos imóveis, é possível aproveitar o processo extrajudicial perante o Registro de Imóveis, para conciliar o reconhecimento da usucapião, com a identificação e comprometimento do responsável pela efetivação das medidas de adequação urbanística.

## **REFERÊNCIAS**

AHUALI, Tânia Mara. *Breves apontamentos sobre a usucapião administrativa*. Disponível em: <https://www.colegiorisc.org.br/noticias/informativos/tania-ahualli-breves-apontamentos-sobre-a-usucapiao-administrativa/> [04/09/2022].

AMADEI, Vicente Celeste. AMADEI, Vicente de Abreu. *Como lotear uma gleba: O parcelamento do solo urbano em todos os seus aspectos (Loteamento e Desmembramento)*. 3ª ed. Campinas: Millenium, 2012.

\_\_\_\_\_, Vicente de Abreu. *Primeiras impressões sobre a Lei nº 13.465/2017*. Em AMADEI, Vicente de Abreu e outros. *Primeiras impressões sobre a Lei nº 13.465/2017*. E-book disponível em <[http://www.arisp.com.br/lei\\_n13465\\_2017.pdf](http://www.arisp.com.br/lei_n13465_2017.pdf)> [04/09/2022].

BONFANTE, Pietro. BONFANTE, Giuliano. CRIFÒ, Giuliano. *Corso di Diritto Romano*. vol. 2. *La Proprietà – Parte II*. Milão: Giuffrè, 1968.

CASTANHEIRO, Ivan Carneiro. *Regularização fundiária urbana: Fundamentos, aspectos práticos e propostas*. Em NALINI, José Renato; LEVY, Wilson (coord.). *Regularização Fundiária*. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

CHAMOUN, Ebert Vianna. *A fraude à lei no Direito Romano*. Tese de concurso para provimento da cadeira de Direito Romano da Faculdade Nacional de Direito da Universidade do Brasil, 1955.

EBC – Agência Brasil. *Analfabetismo resiste no Brasil e no mundo no século 21*. Publicado em 08/09/2019. Disponível em: Indicador de Analfabetismo Funcional de 2018, divulgado pelo Instituto Paulo Montenegro – Ação Social do IBOPE. Disponível em: [http://acaoeducativa.org.br/wp-content/uploads/2018/08/Inaf2018\\_Relat%C3%B3rio-Resultados-Preliminares\\_v08Ago2018.pdf](http://acaoeducativa.org.br/wp-content/uploads/2018/08/Inaf2018_Relat%C3%B3rio-Resultados-Preliminares_v08Ago2018.pdf), [04/09/2022].

FACHIN, Luiz Edson. *A função social da posse e a propriedade contemporânea*. Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris Editor, 1998.

FERRAZ, Patrícia André de Camargo. *Regularização fundiária e desenvolvimento econômico sustentado*. Em NALINI, José Renato; LEVY, Wilson (coord.). *Regularização Fundiária*. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas*. 13ª ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

LIMA, Alvino. *A fraude no Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 1965.



LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Arts. 1096 a 1510-A, Livro III – Direito das Coisas in Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. CEZAR, Peluzo (coord.). Barueri: Manole, 2017.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. *O meio ambiente e o registro de imóveis*. Revista de Direito Imobiliário, vol. 27, nº. 57, jul/dez de 2004. São Paulo.

MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado*. Tomo XI. Campinas: Bookseller, 2001.

NALINI, José Renato. *Perspectivas da Regularização Fundiária*. Em NALINI, José Renato; LEVY, Wilson (coord.). *Regularização Fundiária*. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

PEREIRA, Regis Velasco Fichtner. *A fraude à lei*. Dissertação apresentada como condição à obtenção do grau de Mestre pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 1992.

RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de Usucapião, vol. 1*. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

RODRIGUES, Daniela Rosário. *O direito à propriedade titulada por meio da regularização fundiária*. Em NALINI, José Renato; LEVY, Wilson (coord.). *Regularização Fundiária*. Rio de Janeiro: Forense, 2014.