

VIII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO TRIBUTÁRIO E FINANCEIRO II

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

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

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 - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

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

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

Comunicação:

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

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

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

Relações Internacionais para o Continente Americano:

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

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

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

Educação Jurídica

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

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - SP

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - MS

Eventos:

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

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Comissão Especial

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UFRJ - RJ

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

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - MG

Prof. Dr. Rogério Borba - UNIFACVEST - SC

D597

Direito tributário e financeiro II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Abner da Silva Jaques; Jonathan Barros Vita; Maria Rafaela Junqueira. – Florianópolis: CONPEDI, 2025.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-165-3

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Direito Governança e Políticas de Inclusão

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito tributário. 3. Financeiro. VIII Encontro Virtual do CONPEDI (2; 2025; Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



VIII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO TRIBUTÁRIO E FINANCEIRO II

Apresentação

Senhores(as) Leitores(as), Pesquisadores(as) e Acadêmicos(as),

Apresenta-se, com deferência, a compilação dos Anais do Grupo de Trabalho (GT) 'Direito Tributário e Financeiro II', fruto dos debates que ocorreram no âmbito do VIII Encontro Virtual do Egrégio Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI). Este evento, sob a égide do tema central 'Direito, Governança e Políticas de Inclusão', reafirmou a vocação do CONPEDI em erigir-se como um farol para o pensamento jurídico nacional, fomentando discussões que transcendem as fronteiras do convencional e abraçam os desafios iminentes à tessitura social contemporânea.

Verifica-se, atualmente, que as matérias de Direito Tributário e Financeiro assumem uma relevância sem precedentes. Em um cenário global permeado por transformações econômicas, sociais e ambientais, a tributação e as finanças públicas transcendem o mero escopo arrecadatório, erigindo-se como pilares para a consecução de uma sociedade mais justa, equitativa e inclusiva. A gestão e a redistribuição dos recursos pecuniários, a aferição da efetividade das políticas fiscais e a própria dialética entre o Fisco e o contribuinte configuram-se em elementos inafastáveis para a governança democrática e a efetivação dos direitos fundamentais. É nesse diapasão que a temática central do VIII Encontro Virtual do CONPEDI encontra eco direto nas discussões atinentes ao âmbito tributário, provando, de forma inarredável, que o Direito Tributário não pode ser concebido de forma isolada, mas sim como uma ferramenta vital para o avanço da justiça social e a promoção da sustentabilidade ambiental.

relação entre o ente fiscal e o contribuinte. Em um primeiro momento, alguns trabalhos, a título exemplificativo, destacaram a premente busca por mecanismos de caráter preventivo e consensual, os quais visam a aprimorar a eficiência da administração tributária e mitigar a litigiosidade, alinhando-se, sobremaneira, à governança moderna. Por sua vez, outros estudos abordaram temas como o custo inerente à regularização e a resistência manifestada ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) no bojo das iniciativas de Regularização Fundiária Urbana (REURB), bem como a análise da Lei nº 14.592, de 2023, sob a perspectiva do devido processo legislativo tributário, evidenciando os desafios contemporâneos que permeiam o sistema.

O segundo bloco, por sua vez, dedicou-se a temas como ‘Justiça Fiscal, Princípios Tributários e Reforma’, conduzindo-nos ao cerne das discussões atinentes à equidade e aos fundamentos epistêmicos do Sistema Tributário Nacional. É de suma importância notar como os autores ressaltaram a indispensabilidade da busca por um sistema para além da atividade arrecadatória; ou seja, que também assegure a dignidade humana, a tal ponto que, por exemplo, propuseram políticas de inclusão social por intermédio de mecanismos fiscais. Este bloco igualmente abordou reflexões sobre as renúncias fiscais e a subversão ao princípio da capacidade contributiva, bem como a tributação como instrumento de intervenção estatal em políticas de índole extrafiscal. Além disso, foram objeto de análise os princípios da capacidade contributiva e proporcionalidade à luz da reforma tributária brasileira, e as implicações da instituição do Comitê Gestor do Imposto sobre Bens e Serviços no federalismo fiscal.

Em sequência, o terceiro bloco, com enfoque temático em ‘Tributação Ambiental, Sustentabilidade e Justiça Social’, explorou a fronteira entre o Direito Tributário e os imperativos do desenvolvimento sustentável. Neste contexto, os autores pormenorizaram o papel do Direito Tributário na resposta às mudanças climáticas e, ainda, aprofundaram-se na vulnerabilidade alimentar e na aplicação do princípio da seletividade, na tributação ambiental como vetor para a promoção de justiça ambiental e nos incentivos fiscais à reciclagem, bem

como a criminalização do inadimplemento de ICMS declarado e a ausência de políticas públicas efetivas para o comércio de cigarros eletrônicos também foram objeto de aprofundado debate, refletindo a amplitude e a complexidade das temáticas que o Direito Tributário e Financeiro se impõe a enfrentar. Cumpre aduzir, por oportuno, que, malgrado constasse da programação oficial, o trabalho intitulado “Sistema Tributário Nacional: uma jornada através da teoria dos sistemas de Niklas Luhmann” não foi apresentado no transcurso do GT.

Exalta-se, aqui, o elevado nível de conteúdo, o rigor metodológico e o comprometimento com a episteme jurídica, manifestados em cada uma das contribuições apresentadas. Essas características, diga-se de passagem, constituem o padrão de excelência inarredável nas atividades promovidas pelo CONPEDI.

Ademais, cumpre sobrelevar a relevância da modalidade virtual do congresso para a democratização da investigação jurídica. Em um território de proporções continentais como o brasileiro, o formato remoto transcende as limitações geográficas, viabilizando a participação de pesquisadores oriundos das mais diversas regiões, e expande o acesso a debates de elevada qualificação, propiciando o enriquecimento do cenário acadêmico e a edificação de uma comunidade científica mais inclusiva e interconectada.

Apresenta-se, na sequência, o rol exaustivo dos artigos apresentados, sistematicamente organizados de acordo com os eixos temáticos predefinidos, os quais constituem o cerne destes Anais:

1. Compliance como prevenção e gestão de riscos e conflitos na relação Fisco-Contribuinte;
2. Reflexões acerca do consensualismo como método de resolução de demandas e litígios tributários;

6. Cashback tributário à luz da análise econômica do direito: instrumento de justiça social ou estratégia de arrecadação?;
7. Reflexões acerca da concessão de renúncias fiscais e a subversão ao princípio da capacidade contributiva;
8. Políticas tributárias extrafiscais no Código Tributário do Município de Chapecó: a relevância da tributação como instrumento de intervenção estatal;
9. Tributação e justiça fiscal: os princípios da capacidade contributiva e proporcionalidade à luz da reforma tributária brasileira;
10. O Comitê Gestor do Imposto sobre Bens e Serviços e as implicações no federalismo fiscal;
11. Análise crítica da Lei nº 15.042/2024: mercado de carbono, sustentabilidade e os desafios da regulação no contexto das mudanças climáticas;
12. O imposto seletivo como ferramenta para o desenvolvimento econômico sustentável;
13. Vulnerabilidade alimentar e o princípio da seletividade: as escolhas necessárias à realização efetiva do direito fundamental à alimentação adequada;
14. A tributação ambiental para a promoção de justiça ambiental à luz dos incentivos fiscais à reciclagem;
15. Tributação verde e incentivos fiscais ambientais no Brasil;

19. A ausência de políticas públicas efetivas para o comércio de cigarros eletrônicos: o perigo do uso do vape para o Estado e para sociedade brasileira.

Por fim, gostaríamos de expressar nossa mais profunda gratidão ao CONPEDI por mais uma vez proporcionar um espaço tão fundamental para o intercâmbio de ideias e o avanço da pesquisa jurídica no Brasil. Aos pesquisadores, nosso agradecimento especial por cada trabalho submetido, pela dedicação e pelo comprometimento com a ciência, que enriqueceram sobremaneira os debates. A todos os demais envolvidos, principalmente a equipe técnica, nosso reconhecimento pelos bons trabalhos realizados que garantiram o sucesso do GT.

Almeja-se a todos os leitores uma excelente experiência de leitura e que o presente material possa servir de fonte inspiradora para futuras investigações, contribuindo para o contínuo aprimoramento do Direito Tributário e Financeiro em nosso país.

Prof. Dr. Abner da Silva Jaques (UFMS),

Prof. Dr. Jonathan Barros Vita (UNIMAR),

Profa. Dra. Maria Rafaela Junqueira Bruno Rodrigues (FDF),

Coordenadores do GT Direito Tributário e Financeiro II.

O CUSTO DA REGULARIZAÇÃO E A RESISTÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS AO IPTU NAS INICIATIVAS DE REURB

THE COST OF REGULARIZATION AND OWNERS' RESISTANCE TO IPTU IN REURB INITIATIVES

**Lidiana Costa de Sousa Trovão
Dayana Ramos Santana Moura
Jonathan Barros Vita**

Resumo

A pesquisa investiga a relação entre a regularização fundiária e a resistência dos proprietários em regularizar suas propriedades, especialmente em relação ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Busca-se analisar como a percepção do custo do IPTU influencia a decisão dos proprietários em participar das iniciativas de Regularização Fundiária Urbana (Reurb). A problemática reside na resistência dos proprietários em regularizar suas residências, temendo o aumento de encargos financeiros decorrentes do IPTU, o que acaba por prejudicar a implementação de políticas de regularização. Para abordar esta questão, a pesquisa utiliza um método dedutivo, com metodologia qualitativa, explicativa e bibliográfica, por meio de doutrina e legislação nacional, que inclui análise de dados qualitativos e quantitativos, permitindo um entendimento das percepções e preocupações dos moradores. O que se observa é que muitos proprietários veem o IPTU como um obstáculo significativo à regularização, destacando a falta de conscientização sobre os benefícios de formalizar a propriedade. Nesse sentido, a conclusão aponta para a necessidade de estratégias que promovam a educação fiscal e a conscientização sobre as vantagens da regularização, além de possíveis incentivos que minimizem os impactos financeiros do IPTU, favorecendo a adesão dos proprietários às iniciativas de Reurb e contribuindo para o desenvolvimento urbano sustentável.

Palavras-chave: Desenvolvimento urbano sustentável, Educação fiscal, Imposto predial e territorial urbano (iptu), Propriedade, Regularização fundiária urbana (reurb)

quantitative data, allowing an understanding of the perceptions and concerns of residents. What is observed is that many property owners see IPTU as a significant obstacle to regularization, highlighting the lack of awareness about the benefits of formalizing property. In this sense, the conclusion points to the need for strategies that promote tax education and awareness about the advantages of regularization, in addition to possible incentives that minimize the financial impacts of IPTU, favoring the adhesion of owners to Reurb initiatives and contributing to sustainable urban development.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Sustainable urban development, Tax education, Urban property and land tax (iptu), Property, Urban land regularization (reurb)

1. INTRODUÇÃO

A regularização fundiária é um tema de crescente relevância no contexto urbano brasileiro, especialmente em um cenário marcado pela expansão desordenada das cidades e pela necessidade de garantir direitos de propriedade e acesso à infraestrutura adequada.

Nesse contexto, as iniciativas de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) surgem como uma resposta a essa demanda, buscando legalizar a ocupação de áreas informais e promover a integração social e econômica das comunidades. Entretanto, um dos principais desafios enfrentados por essas iniciativas é a resistência dos proprietários em regularizar suas propriedades, frequentemente motivada pelo temor do aumento dos encargos financeiros associados ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Para enfrentar essa problemática, a pesquisa investiga a relação entre a regularização fundiária e a resistência dos proprietários em regularizar suas propriedades, especialmente em relação ao IPTU. Sendo assim, tem como objetivo principal analisar como a percepção do custo do IPTU influencia a decisão dos proprietários em participar das iniciativas de Reurb.

Na abordagem desta questão, a estrutura do trabalho é dividida em quatro capítulos, cada um com objetivos específicos que contribuem para a construção do entendimento do tema. O primeiro capítulo apresenta os conceitos fundamentais de regularização fundiária e Reurb, contextualizando a importância da regularização no cenário urbano brasileiro. Através de uma revisão da literatura, este capítulo busca oferecer uma base teórica sólida, explicando os diferentes tipos de regularização e sua relevância para o desenvolvimento social e econômico das comunidades.

Em seguida, o foco se volta para o IPTU como um instrumento de políticas urbanas, explorando seu papel na arrecadação municipal e sua relação com a qualidade dos serviços públicos. Este capítulo analisa como a aplicação do IPTU pode impactar a vida dos proprietários e a infraestrutura das comunidades, evidenciando tanto as vantagens quanto os desafios que o imposto representa para a regularização fundiária.

No terceiro capítulo, investiga-se a resistência dos proprietários à regularização, considerando os fatores econômicos que influenciam essa decisão. Aqui, são discutidas as percepções dos proprietários sobre o IPTU e como essas percepções contribuem para a inação em relação à regularização. Nele, destaca-se a falta de conscientização acerca dos benefícios da formalização e as preocupações financeiras que permeiam a resistência à regularização.

Desse modo, a pesquisa analisa como a falta de regularização resulta em dificuldades para a arrecadação do imposto e como isso prejudica o planejamento urbano e a prestação de

serviços públicos. Denota-se a necessidade de estratégias que promovam a educação fiscal e a conscientização sobre os benefícios da regularização, além de possíveis incentivos que minimizem os impactos financeiros do IPTU, favorecendo a adesão dos proprietários às iniciativas de Reurb. É o que se verá adiante.

2. O IPTU COMO INSTRUMENTO DE POLÍTICAS URBANAS

O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) emerge como um tributo municipal de relevância indiscutível na estruturação das políticas urbanas no Brasil. Sua função transcende a mera arrecadação fiscal, assumindo um papel estratégico na promoção do desenvolvimento urbano sustentável e na viabilização de melhorias na infraestrutura das cidades.

Caliendo (2019), no entanto, especifica que referido imposto possui uma função preponderantemente fiscal, “comprovada pela verificação do percentual de participação da receita do imposto no quadro geral de arrecadação fiscal do país”. Desse modo, sua função principalmente fiscal é evidenciada pela análise do percentual que a receita do imposto representa no total da arrecadação fiscal do país.

Contudo, o IPTU também possui igualmente uma forte carga de extrafiscalidade, pois possui uma função clara que contribui para a implementação de uma política urbana adequada e sustentável. Da mesma forma, a maneira como é definida a base de cálculo e a possibilidade de aplicação de alíquotas progressivas conferem ao imposto uma característica fortemente extrafiscal (Caliendo, 2019).

Destaca-se que o IPTU representa uma das principais fontes de receita para os municípios, sendo fundamental para o financiamento de serviços públicos essenciais, tais como saúde, educação, segurança e infraestrutura urbana. A arrecadação deste tributo é, portanto, essencial para garantir a capacidade do município em oferecer serviços de qualidade à sua população, refletindo as prioridades da administração pública.

Sendo assim, como pontifica Carvalho (2021, p. 156), decorre da regra-matriz do IPTU, que se alguém for proprietário de bem imóvel no perímetro urbano do Município X, estará obrigado a pagar 1% do valor venal do imóvel à Fazenda Municipal. O estar obrigado revela a presença do conectivo deôntico, no modal obrigatório.

A alocação dos recursos provenientes do IPTU deve ser realizada com transparência e responsabilidade, de modo a assegurar que a população reconheça a destinação desses valores e a eficácia das políticas públicas. Não obstante, observa-se que a incidência do imposto se dá de maneira a contemplar as zonas urbana e rural:

A análise da regra-matriz de incidência do IPTU mostra o desencontro, com precisão geométrica. O tributo grava, privativamente, os imóveis localizados dentro do perímetro urbano do Município. Inobstante isso, a lei municipal efunde sua eficácia por toda a extensão do território correspondente, atingindo as zonas rurais, excluídas do impacto tributário (Carvalho, 2021, p. 297).

Além de seu papel arrecadatório, o IPTU atua como um instrumento de planejamento urbano, possibilitando a implementação de políticas de urbanização e a construção de infraestrutura essencial, como vias, sistemas de drenagem e iluminação pública. A adequada utilização dos recursos provenientes do IPTU pode propiciar um ambiente urbano mais seguro e acessível, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida e a promoção de um desenvolvimento urbano coerente e sustentável.

Aposta-se no princípio da seletividade para dar validade ao contexto do imposto como instrumento de políticas públicas, principalmente no contexto da REURB-S. A teor do art. 156, § 1º, II, da Constituição Federal de 1988, o IPTU pode ter alíquotas diferentes de acordo com a localização ou com o uso do imóvel (Mendes; Branco, 2021).

Trata-se “de autorização expressa para que o IPTU seja seletivo, e para que os critérios adotados nessa seletividade sejam a localização (áreas mais nobres, menos nobres, etc.), ou o uso (imóveis comerciais, residenciais, terrenos desocupados, etc.)”, como explica Machado Segundo (2017, p. 130).

A regularização fundiária, que consiste na formalização da posse de terrenos e imóveis, é uma área em que o IPTU exerce influência significativa. Quando os proprietários regularizam suas propriedades, garantem não apenas a segurança jurídica sobre seus bens, mas também se tornam elegíveis para uma série de benefícios associados à formalização. Entre esses benefícios, destacam-se o acesso a serviços públicos adequados, a valorização do imóvel e a possibilidade de obtenção de financiamentos e empréstimos respaldados por garantias reais.

Um dos resultados significativos desse processo, que atualmente representa uma das principais preocupações do direito urbanístico, é que a valorização da terra tem limitado o acesso à moradia para muitos. Como consequência, muitas pessoas acabam buscando abrigo em áreas irregulares, frequentemente expostas a riscos ambientais, visto que essa se torna a única alternativa viável (Pontes; Faria, 2012).

A regularização fundiária, por exemplo, surge como uma possível solução para um problema gerado pela maneira como as cidades contemporâneas são desenvolvidas. Assim, tanto o direito quanto a cidade são moldados pelas lutas sociais entre classes, refletindo a tensão nas disputas por espaços e pela qualidade de vida urbana (Pontes; Faria, 2012).

Assim como a sociedade apresenta uma hierarquia, o espaço urbano também se organiza de forma desigual, onde as elites ocupam as melhores áreas e desfrutam das melhores soluções urbanísticas, enquanto os demais ficam com opções que são menos valorizadas.

Entretanto, a implementação do IPTU também acarreta desafios e preocupações financeiras para os proprietários. A transição do status de um imóvel de informal para regular pode resultar em um aumento substancial na carga tributária, especialmente em áreas onde o valor de mercado é elevado. Essa percepção do IPTU como um ônus pode suscitar resistência por parte dos proprietários, que temem o encarecimento da manutenção de seus bens e, conseqüentemente, uma deterioração na qualidade de vida.

Cabe mencionar que, segundo os parâmetros legais de regulamentação decorrentes dos preceitos do artigo 13 da Lei 13.465/2017, restaram estabelecidos conceitos essenciais sobre a Regularização Fundiária Urbana (REURB), dividindo-a em duas categorias, sendo uma delas a REURB de Interesse Social (REURB-S), que se refere à regularização de núcleos urbanos informais predominantemente habitados por pessoas de baixa renda, conforme declarado por meio de ato do Poder Executivo municipal (Tartuce, 2024).

Para viabilizar essa política social e proteger aqueles que enfrentam dificuldades econômicas, identificados como hipossuficientes, o § 1.º do mesmo artigo determina a isenção de custas e emolumentos para diversos atos registrares relacionados à REURB-S. Esses atos incluem, conforme expõe Tartuce (2024, p. 241):

a) o registro inicial da REURB-S, que concede direitos reais aos beneficiários; b) o registro da legitimação fundiária; c) o registro do título de legitimação de posse e sua conversão em título de propriedade; d) o registro da Certidão de Regularização Fundiária e do projeto de regularização, que inclui a abertura de matrícula para cada unidade imobiliária regularizada; e) a primeira averbação de construção residencial, desde que a área não ultrapasse setenta metros quadrados (70 m²); f) a aquisição do primeiro direito real sobre a unidade imobiliária decorrente da REURB-S, como a propriedade plena do imóvel; g) o registro inicial do direito real de laje; e h) a emissão de certidões de registro referentes aos atos mencionados anteriormente. Os Cartórios que não cumprirem essa normativa estarão sujeitos a sanções legais, conforme previsto no art. 13, § 6.º da Lei 13.465/2017.

Ademais, a ineficiência da administração pública em assegurar a prestação de serviços e a aplicação efetiva dos recursos arrecadados pode alimentar essa resistência. Quando a população não percebe melhorias tangíveis em suas comunidades decorrentes do pagamento do IPTU, a tendência é que se sintam desmotivados a regularizar suas propriedades e a cumprir com suas obrigações tributárias.

Ressalta-se, entretanto, que esse contexto é compreensível, tendo em vista o cenário econômico e social que o Brasil enfrenta nos últimos anos tem levado a um aumento

significativo no número de ocupações, com muitas famílias sem acesso a alternativas habitacionais adequadas (Sampaio; Santos, 2019).

As lutas dos sem-teto por moradia têm exercido uma influência considerável na reconfiguração do espaço urbano, à medida que esses grupos disputam cada prédio abandonado, confrontando diversos interesses e barreiras impostas por setores conservadores, proprietários de imóveis desocupados, o mercado imobiliário e o poder público (Sampaio; Santos, 2019).

Nesse contexto, a função original do centro urbano tem se esvaziado. As áreas comerciais, que não se adaptam às novas dinâmicas da região e que estão repletas de infraestrutura urbana, se tornam cada vez mais desabitadas, com muitos edifícios vazios. Essa situação desperta o interesse dos movimentos de moradia, que buscam reivindicar esses espaços para atender as necessidades habitacionais das famílias de baixa renda que lutam por uma moradia digna (Bordalo, 2022).

Ao ensejo, considera-se que o IPTU se configura como um instrumento de políticas urbanas que, quando utilizado de maneira eficaz, pode contribuir substancialmente para a melhoria da infraestrutura e da qualidade de vida nas cidades. Entretanto, sua implementação requer o desenvolvimento de estratégias que promovam a conscientização dos proprietários acerca dos benefícios da regularização e a transparência na aplicação dos recursos arrecadados.

Um enfoque multidisciplinar, que inclua a participação da sociedade civil, uma gestão pública eficiente e a promoção de políticas de educação fiscal, é imprescindível para a superação das barreiras existentes e para a criação de um ambiente propício à regularização fundiária.

Pela análise das preocupações financeiras para fomentar a confiança na administração pública, é possível transformar o IPTU em um verdadeiro instrumento de desenvolvimento urbano, assegurando que todos os cidadãos possam usufruir dos benefícios de uma cidade bem planejada e estruturada.

3. A RESISTÊNCIA À REGULARIZAÇÃO E OS FATORES ECONÔMICOS

A resistência à regularização e ao pagamento do IPTU pode ser atribuída a uma multiplicidade de fatores. Pode-se apontar a carência de informação e a falta de conscientização sobre os benefícios da regularização e o uso dos recursos arrecadados podem gerar desconfiança em relação ao sistema tributário. Muitos proprietários, especialmente em áreas vulneráveis, podem não enxergar o IPTU como um investimento em melhorias, mas sim como um fardo financeiro.

Desse modo, pode-se verificar que essa atitude, especialmente em relação ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), é um fenômeno complexo que envolve uma série de fatores econômicos e sociais.

Um dos principais fatores que contribuem para a resistência à regularização é a percepção de que o pagamento do IPTU representa um encargo financeiro adicional. Muitos proprietários, especialmente aqueles oriundos de comunidades vulneráveis, veem a regularização como um ônus que pode comprometer seu orçamento familiar. A visão de que o IPTU é um tributo oneroso pode ser intensificada pela falta de infraestrutura e serviços públicos adequados nas áreas em que residem, levando a uma sensação de que o imposto não é proporcional aos benefícios recebidos (Bordalo, 2022).

Tal dificuldade em aceitá-lo é ainda mais acentuada em contextos onde os proprietários enfrentam dificuldades financeiras, levando-os a priorizar outras despesas essenciais. A regularização, portanto, pode ser vista como um investimento de risco, onde os proprietários temem que o retorno não justifique o custo inicial, especialmente em um cenário em que a informalidade parece ser uma alternativa menos onerosa.

Isso implica na falta de conscientização sobre os benefícios da regularização, que contribui para a resistência à regularização. Desse modo, muitos proprietários não têm plena compreensão dos direitos que a regularização assegura, como a segurança jurídica sobre a posse, a valorização do imóvel, e o acesso a serviços públicos e financiamento. Essa desinformação pode ser resultado da ausência de campanhas de conscientização eficazes e do acesso limitado à educação sobre questões de propriedade e tributação.

A regularização da propriedade fundiária, como já evidenciado, é fundamental para que um imóvel deixe de ser um ativo ocioso e comece a gerar capital. Isso possibilita a fungibilidade do bem, permitindo que seu potencial econômico seja plenamente aproveitado, seja pelo uso e fruição diretos do imóvel, ou pela possibilidade de ser utilizado como garantia em operações de investimento junto a instituições financeiras. Essa segurança jurídica nas transações é um elemento crucial para o bom funcionamento da economia (Nascimento, 2022).

Observa-se, nesse contexto, que a regularização pode abrir portas para a obtenção de crédito e financiamento, o que é crucial para muitos proprietários que desejam realizar melhorias em suas propriedades. No entanto, sem uma conscientização adequada sobre esses benefícios, os proprietários podem não perceber que a regularização pode, em última instância, resultar em um aumento no valor de seu patrimônio e na qualidade de vida.

Diante disso, a insegurança jurídica é um fator preponderante que alimenta a resistência à regularização. Muitos proprietários vivem com o medo de que suas propriedades possam ser

alvo de despejos ou desapropriações, especialmente em áreas que, historicamente, têm sido alvo de políticas de urbanização. Essa insegurança é exacerbada em contextos de instabilidade política e econômica, onde as mudanças nas leis e políticas públicas podem gerar incertezas sobre os direitos de propriedade.

Adicionalmente, a impressão de que o processo de regularização é burocrático e moroso pode desestimular os proprietários a buscar a formalização de suas propriedades. A falta de confiança nas instituições responsáveis pela regularização pode resultar em uma percepção de que a formalização não trará os benefícios esperados, reforçando a resistência à mudança.

A resistência à regularização, impulsionada por esses fatores econômicos, tem um impacto significativo nas iniciativas de Regularização Fundiária Urbana (Reurb). A Reurb, que visa promover a regularização de assentamentos informais, enfrenta desafios consideráveis quando os proprietários não estão dispostos a participar do processo. A eficácia das políticas de Reurb está diretamente relacionada à capacidade de engajar os proprietários e convencê-los dos benefícios da regularização.

O que se tem visto é que, para que as iniciativas de Reurb sejam bem-sucedidas, é fundamental que haja um esforço conjunto entre o poder público e a sociedade civil para desmistificar o processo de regularização e apresentar de forma clara os benefícios associados à formalização da propriedade. Isso inclui a implementação de programas de educação e conscientização que abordem os aspectos econômicos da regularização, bem como a simplificação dos processos burocráticos envolvidos.

4. A PROBLEMÁTICA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E A GERAÇÃO DE IPTU

A regularização fundiária é um tema de suma importância no contexto urbano brasileiro, especialmente em relação à sua influência na arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). A falta de regularização das propriedades resulta em uma série de desafios que impactam não apenas a arrecadação tributária, mas também o planejamento urbano e a qualidade dos serviços públicos oferecidos à população.

Compreende-se, conforme Diniz e Santiago (2023), que a legitimação de posse é um direito real de fruição que permite ao poder público realizar um ato com a finalidade de conferir um título, reconhecendo a posse de um imóvel vinculado à Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Essa regularização abrange uma série de medidas urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a regularizar núcleos urbanos informais, como parcelamentos de solo, conjuntos habitacionais e condomínios, sejam eles clandestinos, irregulares ou ainda sem a devida titulação dos ocupantes. O processo inclui a identificação dos ocupantes, o tempo de ocupação e a natureza da posse, conforme estipulado no artigo 18 do Decreto nº 9.310/2018 (Diniz; Santiago, 2023).

Sendo assim, regularização fundiária oferece aos ocupantes de áreas informais a oportunidade de obter a titulação de seus imóveis, conferindo-lhes segurança jurídica e reconhecimento formal de sua posse. Este processo não apenas facilita o acesso a serviços públicos, como água, esgoto e energia elétrica, mas também pode resultar em um aumento significativo no valor dos imóveis regularizados. À medida que as propriedades se tornam legalmente reconhecidas, elas podem ser tributadas, gerando uma nova fonte de receita para os municípios por meio do IPTU.

A implementação de políticas públicas de regularização fundiária nos municípios, como decorre da análise realizada neste trabalho, é fundamental devido aos diversos efeitos adversos associados à irregularidade fundiária, como a violação do direito à propriedade, a ineficiência na arrecadação de tributos e a prevalência de transações imobiliárias informais (Costa; Monteiro, 2022).

Além de contribuir para a resolução desses problemas, a regularização fundiária, enquanto estratégia pública, assegura a disponibilização de infraestrutura básica e promove melhorias nas condições urbanísticas e ambientais. Assim, essa abordagem se configura como um importante instrumento para a promoção do desenvolvimento socioeconômico (Costa; Monteiro, 2022).

No entanto, a geração do IPTU a partir da regularização fundiária também suscita preocupações. Muitas famílias que habitam áreas informais têm baixa renda e podem não estar preparadas para arcar com os custos de um imposto sobre a propriedade.

É a partir da concepção de que dentre as consequências da noção de propriedade com função social, conforme estabelecido na Constituição, destaca-se a responsabilidade do poder público em regular e disciplinar o crescimento urbano e o uso do espaço nas cidades (Loureiro, 2021).

Os contextos de ampliação do instituto, e concretização das medidas decorrem do fato de que a regularização fundiária deve ser vista como uma estratégia para resolver ou amenizar problemas já existentes, caracterizando-se, portanto, como uma medida curativa, em contraste com políticas preventivas.

Embora possa integrar uma política habitacional, não deve ser considerada a principal abordagem para tal. É fundamental, ao lado dessa medida, implementar uma série de políticas públicas que evitem a geração de novas irregularidades, como a expansão do mercado formal de habitação e a revisão dos modelos tradicionais de urbanização (Pontes; Faria, 2012).

Outro aspecto importante nos programas de regularização fundiária é garantir que a população possa permanecer em suas áreas de origem ou em locais próximos, visando preservar as relações sociais e os vínculos afetivos que os moradores já têm com a comunidade.

No entanto, é amplamente reconhecido que uma parte significativa dos imóveis que precisam ser regularizados está situada em áreas que pertencem a mananciais, zonas de preservação ambiental ou áreas de conservação (conforme estipulado na Lei 13.465/2017, art. 11, § 2º).

Ressalta-se que, nesse contexto, a legislação não menciona a desocupação ou remoção dos moradores, mas sim a necessidade de cumprimento dos artigos 64 e 65 do Código Florestal, estabelecido pela Lei 12.651/2012 e modificado pela Lei 13.465/2017. Esses artigos regulamentam os requisitos para a elaboração de projetos e estudos técnicos que comprovem as melhorias e compensações ambientais necessárias na Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Dada a realidade de que as áreas em questão são frequentemente ocupadas por populações de baixa renda, se reconhece que a ocupação dessas zonas pode ser parcial. Ou seja, parte do núcleo habitacional informal pode estar localizado em áreas de manancial, preservação ou conservação, enquanto outra parte pode estar fora dessas delimitações (Scavone Júnior, 2020).

Nesses casos, a aprovação do projeto de Reurb deve ser desmembrada, permitindo que se busquem soluções que respeitem tanto a necessidade de regularização da moradia quanto a proteção ambiental, garantindo a permanência dessas comunidades em seus locais de origem e promovendo a preservação dos recursos naturais.

Assim, Loureiro (2021) assevera que, sem desmerecer as competências das demais entidades de direito público interno, é prerrogativa dos Municípios elaborar as normas legais que determinam os parâmetros para a elaboração dos planos de ordenamento do território urbano.

A implementação do plano de ordenamento do território integra a função pública do urbanismo, englobando as fases de elaboração, aprovação, execução e controle desse planejamento. Embora essa responsabilidade recaia principalmente sobre os Municípios, pode haver a atuação concorrente de outros entes federativos, incluindo aspectos relacionados ao meio ambiente.

A introdução do IPTU pode, portanto, representar um ônus financeiro adicional para essas famílias, que já enfrentam dificuldades econômicas. Isso levanta questões sobre a justiça tributária e a necessidade de políticas públicas que considerem a capacidade de pagamento dos moradores.

Ademais, a implementação do IPTU em áreas recém-regularizadas deve ser acompanhada de medidas que garantam a inclusão social e o desenvolvimento urbano sustentável. Os municípios podem considerar a criação de faixas de isenção ou redução do IPTU para as famílias de baixa renda, garantindo que a regularização fundiária não se torne um fator de exclusão ou agravamento das desigualdades sociais (Bordalo, 2022).

Com a formalização da posse de imóveis, nasce a possibilidade da inclusão destes na base de cálculo do IPTU, contribuindo para a geração de receita tributária. Contudo, na ausência de regularização, muitos imóveis permanecem fora do sistema formal, resultando em perdas significativas na arrecadação municipal. Essa situação é particularmente crítica em áreas urbanas onde a informalidade é predominante, uma vez que a falta de registros e documentos legais impede que os municípios realizem a cobrança do imposto de forma eficiente (Nascimento, 2022).

Além disso, a informalidade não apenas reduz a arrecadação do IPTU, mas também dificulta o planejamento urbano. Sem um mapeamento preciso das propriedades urbanas, as autoridades competentes enfrentam dificuldades em implementar políticas públicas eficazes, como a criação de infraestrutura, serviços de saneamento básico, iluminação pública e transporte. Assim, a falta de regularização impacta diretamente na qualidade de vida dos cidadãos e na capacidade do governo local de atender às demandas da população (Carvalho, 2021).

A resistência dos proprietários em regularizar suas propriedades, frequentemente motivada por fatores econômicos e pela insegurança jurídica, se revela um obstáculo significativo para o processo de regularização fundiária. Muitos proprietários enxergam a regularização como um custo adicional, especialmente em contextos onde o IPTU é percebido como um encargo pesado. Essa percepção é alimentada pela falta de informação sobre os

benefícios que a regularização pode proporcionar, como a valorização dos imóveis e o acesso a serviços essenciais.

Além disso, a insegurança jurídica, que permeia a questão da propriedade em áreas informais, gera um clima de desconfiança. Proprietários temem que a formalização possa levar a problemas como desapropriações ou aumento de impostos, contribuindo para a resistência à regularização. Essa situação perpetua um ciclo vicioso de informalidade, onde a falta de regularização impede a arrecadação do IPTU, que, por sua vez, poderia ser utilizado para melhorar a infraestrutura e os serviços públicos na área (Loureiro, 2021).

A ausência de regularização fundiária resulta em um impacto negativo no planejamento urbano e na capacidade do governo local de prestar serviços públicos adequados. A falta de arrecadação do IPTU limita a disponibilidade de recursos financeiros para investimentos em infraestrutura, saneamento, saúde e educação. Isso se traduz em um ambiente urbano com carências estruturais, onde a população enfrenta dificuldades em acessar serviços básicos (Caliendo, 2019).

Além disso, áreas não regularizadas tendem a sofrer com a falta de planejamento, o que pode resultar em ocupações irregulares, problemas de mobilidade, e aumento da violência urbana. O planejamento urbano eficaz depende de dados precisos sobre a ocupação do solo, e a regularização fundiária é um passo fundamental para garantir que as políticas públicas sejam implementadas de forma adequada e eficaz.

5. POSSÍVEIS SOLUÇÕES PARA INCENTIVAR A REGULARIZAÇÃO

Para enfrentar a problemática da regularização fundiária e sua relação com a geração de IPTU, é fundamental que sejam implementadas estratégias que incentivem os proprietários a regularizar suas propriedades. Uma abordagem eficaz pode incluir campanhas de conscientização que ressaltem os benefícios da regularização, não apenas em termos de valorização do imóvel, mas também em relação ao acesso a serviços públicos e à melhoria da qualidade de vida.

A simplificação dos processos burocráticos envolvidos na regularização também se mostra essencial. Reduzir a complexidade e os custos associados à formalização pode incentivar mais proprietários a buscar a regularização. Além disso, a criação de programas de incentivo fiscal, como a isenção ou redução do IPTU por um período após a regularização, pode servir como um estímulo adicional (Ferreira, 2021).

Não obstante, comenta Gonçalves (2009, p. 239):

Nesse contexto, a regularização fundiária deve-se concentrar menos sobre uma lógica mercadológica de fluidificação das transações imobiliárias e de alargamento da base fundiária fiscal do município do que sobre a redução da insegurança que afeta as relações fundiárias [...] A legalização da moradia garante, de fato, direitos sociopolíticos às populações das favelas que adquirem recursos jurídicos indispensáveis para enfrentar os diferentes conflitos de ordem fundiária/imobiliária, seja entre vizinhos, seja ante os pretensos proprietários dos terrenos ocupados pela favela, ou mesmo ante as autoridades públicas. A regularização fundiária pode, por sua vez, desempenhar um importante papel na planificação urbana, por meio da imposição de regras urbanísticas às construções e ao uso do solo nas favelas. Dependendo da natureza do título outorgado aos habitantes, ela pode até mesmo contribuir ativamente para a gestão do fundiário, limitando tanto a excessiva valorização do solo quanto o aumento da exclusão espacial no interior das metrópoles.

Esse contexto evidencia a necessidade de soluções que incentivem a regularização das áreas ocupadas por populações de baixa renda. Uma abordagem efetiva deve contemplar não apenas a legalização da propriedade, mas também a criação de políticas públicas que integrem esses núcleos informais ao planejamento urbano. Isso pode incluir a implementação de regras urbanísticas que orientem o uso do solo e a construção, garantindo que as melhorias realizadas nas favelas respeitem critérios de sustentabilidade e qualidade de vida.

O panorama enseja o entendimento de que, ao assegurar a regularização fundiária, é possível mitigar a valorização excessiva do solo, que muitas vezes leva à exclusão social e à gentrificação, fenômenos comuns nas grandes metrópoles. Ao garantir que as comunidades tenham segurança jurídica sobre suas moradias, cria-se um ambiente propício para o desenvolvimento de iniciativas de melhoria das condições de vida, como acesso a serviços básicos, infraestrutura e oportunidades econômicas.

Portanto, as soluções para as áreas ocupadas por pessoas de baixa renda devem ser abrangentes e integradas, envolvendo a regularização fundiária como um passo fundamental para promover a inclusão social e o desenvolvimento urbano sustentável. Isso não apenas fortalece os direitos dos moradores, mas também contribui para um planejamento urbano mais justo e equitativo.

Sendo assim, aponta-se a colaboração entre o governo, a sociedade civil e as organizações não governamentais como estratégia que pode ser eficaz para promover a regularização fundiária. Projetos de regularização que envolvam a participação ativa da comunidade e que ofereçam suporte técnico e jurídico aos proprietários podem aumentar a confiança no processo e reduzir a resistência à formalização.

6. CONCLUSÃO

A relevância desse estudo reside não apenas na análise da resistência dos proprietários ao IPTU, mas também na identificação de caminhos que possam facilitar a regularização fundiária, contribuindo para a construção de cidades mais justas e inclusivas.

Sendo assim, ao abordar a temática de forma abrangente, a pesquisa buscou oferecer subsídios para o desenvolvimento de políticas públicas que equilibrem a arrecadação do IPTU com a promoção da regularização fundiária, beneficiando tanto os proprietários quanto a coletividade.

Isso porque, restou evidenciado que a regularização fundiária é um tema que permeia o desenvolvimento urbano sustentável no Brasil, e a resistência dos proprietários em relação ao IPTU representa um desafio significativo para as iniciativas de Reurb. A presente pesquisa pretende contribuir para a compreensão dessa problemática, oferecendo insights que possam orientar ações efetivas em prol da regularização e da melhoria das condições de vida nas comunidades urbanas.

De início, destacou-se a importância do IPTU na arrecadação municipal, evidenciou-se como o tributo pode contribuir para a melhoria da qualidade de vida nas comunidades, proporcionando recursos para a manutenção de serviços essenciais. Contudo, também foram levantadas preocupações financeiras que podem levar os proprietários a resistirem à regularização de suas propriedades.

Essa dualidade entre os benefícios da regularização e os encargos associados ao IPTU é essencial para entender a dinâmica que permeia as iniciativas de Regularização Fundiária Urbana (Reurb). A partir dessa análise, torna-se evidente que a conscientização dos proprietários e a transparência na utilização dos recursos arrecadados são fundamentais para incentivar a regularização e promover um desenvolvimento urbano mais sustentável.

Constatou-se que a resistência à regularização das propriedades urbanas, especialmente em relação ao IPTU, é um fenômeno multifacetado, influenciado por fatores econômicos que vão desde a percepção do custo do imposto até a insegurança jurídica enfrentada pelos proprietários.

Desse modo, é necessário compreender que essas motivações contribuem para o desenvolvimento de políticas públicas eficazes, de modo que promovam a regularização e, por conseguinte, a inclusão social e o desenvolvimento urbano sustentável.

Tal superação da resistência à regularização requer um compromisso contínuo em oferecer educação, tendo em vista que pode reduzir a burocracia e criar um ambiente de confiança que incentive os proprietários a formalizar suas propriedades e a participar ativamente nas iniciativas de Reurb.

Em continuidade, a pesquisa revelou que muitos proprietários veem o IPTU como um obstáculo significativo à regularização, destacando a falta de informação sobre os benefícios da formalização, reafirmando a problemática levantada. Diante disso, a conclusão geral aponta para a urgência de implementar estratégias que promovam a educação fiscal e a conscientização dos proprietários sobre as vantagens da regularização.

Portanto, é fundamental que os gestores públicos desenvolvam campanhas informativas que demonstrem como a formalização pode resultar em melhorias na infraestrutura e na valorização das propriedades, além de garantir direitos legais aos proprietários.

REFERÊNCIAS

BORDALO, Rodrigo. **Direito urbanístico**. 2. ed. Rio de Janeiro: Método, 2022.

CALIENDO, Paulo. **Curso de direito tributário**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

CARVALHO, Paulo de Barros. **Curso de direito tributário**. 31. ed. São Paulo: Noeses, 2021.

COSTA, Joany Mara Souza Tavares; MONTEIRO, Augusto de Oliveira. A regularização fundiária urbana e a teoria do patrimônio morto: uma análise da experiência da reurb no território de identidade do sisal no estado da Bahia. **Revista de Desenvolvimento Econômico – RDE**, a. XXIV, v. 3, n. 53, p. 182-213, set./dez. 2022.

DINIZ, Maria Helena; SANTIAGO, Mariana Ribeiro. **Função Social e Solidária da Posse**. São Paulo: SaraivaJur, 2023.

FERREIRA, Antonio Ricardo Paste. Regularização fundiária de interesse social – reurb-s: uma solução para problemas habitacionais que leva ao aumento da circulação de renda e capital. **Brazilian Journal of Development**, Curitiba, v.7, n.12, p. 121689-121706, dec. 2021.

GONÇALVES, Rafael Soares. Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial. **Estudos avançados**, v. 23, n. 66, p. 237-250, 2009.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de direito constitucional**. 16. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

NASCIMENTO, Suzete Veronica Amaral. **Utilização dos instrumentos econômicos fundiários para fomentar a regularização ambiental do empreendimento em área de REURB**: estudo de caso do Distrito de Entre Rios, município de Nova Ubiratã/MT. artigo apresentado ao Curso de Especialização do Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, da Universidade Federal do Pará. UFPA: Nova Ubiratã, 2022. Disponível em: <https://bdm.ufpa.br/server/api/core/bitstreams/b4763486-23d6-4f54-b3c4-43a9630ff60d/content>. Acesso em: 14 abr. 2025.

PONTES, Daniele Regina; FARIA, José Ricardo Vargas de. **Direito municipal e urbanístico**. Curitiba: IESDE, 2012.

SAMPAIO, Celso Aparecido; Campos, Marcelo Bonilha. A Aplicação de Reurb-S em Edifícios Públicos: Edifício 9 de Julho Localizado no Centro de São Paulo. In: Chiarello, Felipe; PIRES, Lilian Regina Gabriel Moreira Pires (coord.). **Novos paradigmas da regularização fundiária urbana**: estudos sobre a Lei nº 13.465/2017. São Paulo: Almedina, 2019.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: teoria e prática. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SEGUNDO, Hugo de Brito Machado. Código Tributário Nacional: anotações à Constituição, ao Código Tributário Nacional e às Leis Complementares 87/1996 e 116/2003. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: direito das coisas. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.