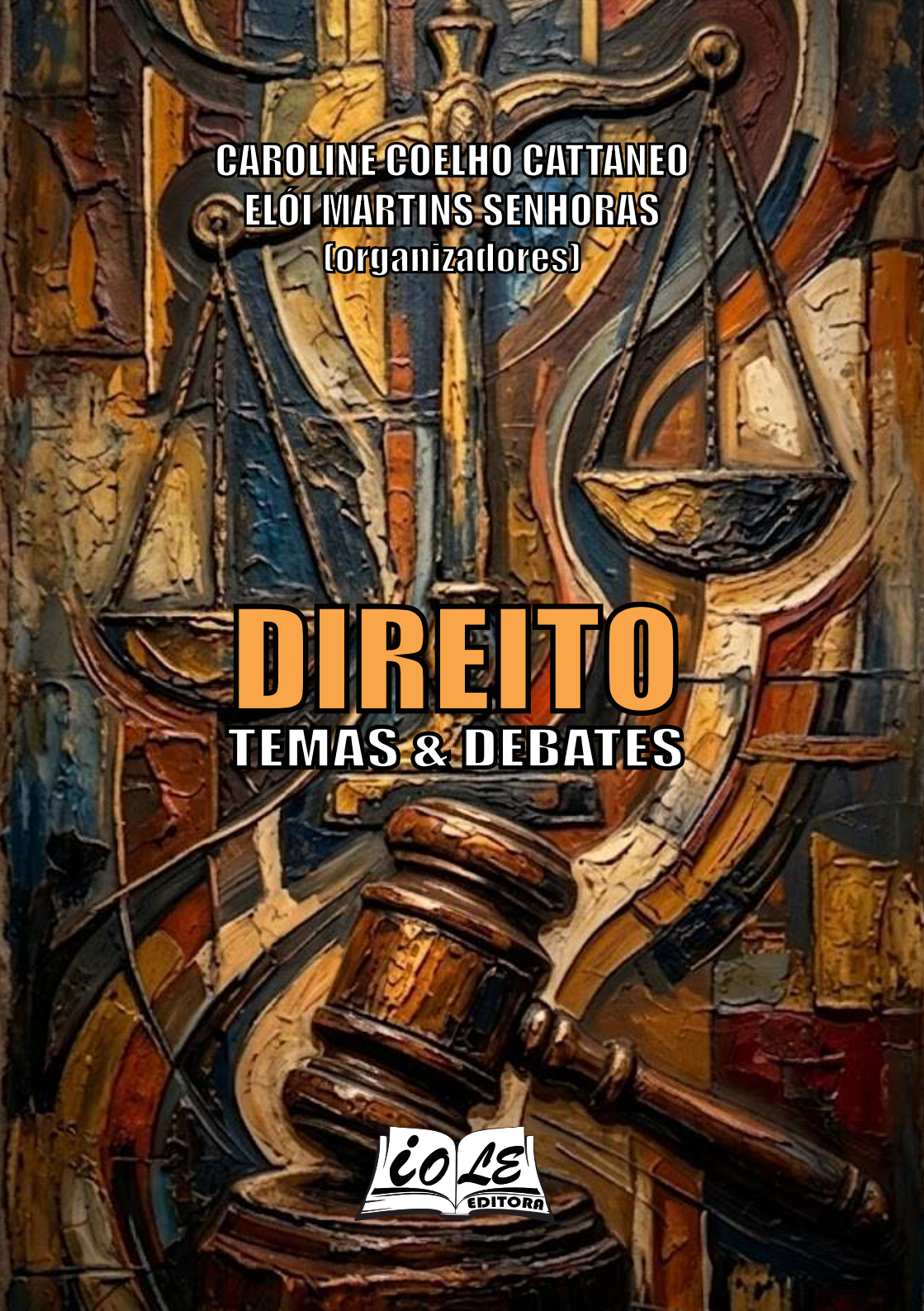

CAROLINE COELHO CATTANEO
ELÓI MARTINS SENHORAS
(organizadores)
DIREITO
TEMAS & DEBATES
iOLE
EDITORA

DIREITO

Temas & Debates

DIREITO

Temas & Debates

CAROLINE COELHO CATTANEO
ELÓI MARTINS SENHORAS
(organizadores)

BOA VISTA/RR
2026

Editora IOLE

Todos os direitos reservados.
A reprodução não autorizada desta publicação, no todo ou em parte, constitui violação dos direitos autorais (Lei n. 9.610/98) é crime estabelecido pelo artigo 184 do Código Penal.



EXPEDIENTE

Revisão
Elói Martins Senhoras
Geane Ribeiro Silva Monteiro

Capa
Alokike Gael Chloe Hounkonnou
Elói Martins Senhoras

Projeto Gráfico e Diagramação
Elói Martins Senhoras
Balbina Líbia de Souza Santos

Conselho Editorial
Abigail Pascoal dos Santos
Charles Pennaforte
Claudete de Castro Silva Vitte
Elói Martins Senhoras
Fabiano de Araújo Moreira
Julio Burdman
Marcos Antônio Fávaro Martins
Rozane Pereira Ignácio
Patrícia Nasser de Carvalho
Simone Rodrigues Batista Mendes
Vitor Stuart Gabriel de Pieri

DADOS INTERNACIONAIS DE CATALOGAÇÃO-NA-PUBLICAÇÃO (CIP)

Ca3 CATTANEO, Caroline Coelho; SENHORAS, Elói Martins (organizadores).

Direito: Temas & Debates. Boa Vista: Editora IOLE, 2026.

Série: Direito. Editor: Elói Martins Senhoras.

ISBN: 978-65-977111-3-0

1 - Brasil. 2 - Direito. 3 - Doutrina. 4 - Jurisprudência.
I - Título. II - Cattaneo, Caroline Coelho. III - Direito. IV - Série

CDD–340

A exatidão das informações, conceitos e opiniões é de exclusiva responsabilidade dos autores.
O presente livro contou com avaliação às cegas no sistema double-blind-review.



EDITORIAL

A editora IOLE tem o objetivo de divulgar a produção de trabalhos intelectuais que tenham qualidade e relevância social, científica ou didática em distintas áreas do conhecimento e direcionadas para um amplo público de leitores com diferentes interesses.

As publicações da editora IOLE têm o intuito de trazer contribuições para o avanço da reflexão e das práxis em diferentes áreas do pensamento e para a consolidação de uma comunidade de autores comprometida com a pluralidade do pensamento e com uma crescente institucionalização dos debates.

O conteúdo produzido e divulgado neste livro é de inteira responsabilidade dos autores em termos de forma, correção e confiabilidade, não representando discurso oficial da editora IOLE, a qual é responsável exclusivamente pela editoração, publicação e divulgação da obra.

Concebido para ser um material com alta capilarização para seu potencial público leitor, o presente livro da editora IOLE é publicado nos formatos impresso e eletrônico a fim de propiciar a democratização do conhecimento por meio do livre acesso e divulgação das obras.

Prof. Dr. Elói Martins Senhoras

(Editor Chefe)

Copyright © Editora IOLE
2026

CAPÍTULO 1

Regularização Fundiária
Urbana e Eficiência Jurídico-Econômica:
Uma Análise à Luz da Análise Econômica do Direito

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E EFICIÊNCIA JURÍDICO-ECONÔMICA: UMA ANÁLISE À LUZ DA ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO

Francisco das Chagas Bezerra Neto[1]

Rafael José Nadim de Lazari[2]

A regularização fundiária urbana consolidou-se, nas últimas décadas, como um dos mais relevantes instrumentos de concretização do direito fundamental à moradia, da função social da propriedade e da promoção do desenvolvimento urbano sustentável, assumindo posição central nas políticas públicas de ordenamento territorial. Não obstante os avanços introduzidos pela Lei nº 13.465/2017, persistem entraves jurídicos, registrais e institucionais capazes de comprometer a efetividade da Regularização Fundiária Urbana, sobretudo em localidades marcadas pela permanência de regimes dominiais históricos. Nesse cenário, os aforamentos privados vinculados ao domínio direto eclesiástico revelam uma problemática cuja complexidade ultrapassa o plano patrimonial, alcançando repercussões econômicas, sociais, registrais e administrativas que desafiam a plena realização da segurança jurídica e da inclusão patrimonial.

Sob semelhante perspectiva, a permanência do domínio direto exercido por entidades eclesiásticas decorre da preservação

[1] Graduado em Direito. Doutorando em Direito pela Universidade de Marília (UNIMAR) e em Ciências Sociais pela Universidade Federal de Campina Grande (UFCG). E-mail para contato: chagasneto237@gmail.com

[2] Doutor em Direito Constitucional. *Postdoc* em Democracia e Direitos Humanos pela Universidade de Coimbra (UC). Professor da Universidade de Marília (UNIMAR). E-mail para contato: prof.rafaeldelazari@hotmail.com

jurídica conferida aos aforamentos constituídos anteriormente ao Código Civil de 2002, circunstância que mantém vigente uma estrutura patrimonial fundada na dissociação entre domínio direto e domínio útil. Tal configuração repercute diretamente sobre os procedimentos registrais, dificultando a consolidação do domínio pleno, restringindo a circulação dos bens imóveis e ampliando custos procedimentais suportados pelos particulares e pelo Poder Público. Em consequência, verifica-se que a coexistência entre institutos civis históricos e instrumentos contemporâneos de regularização fundiária exige uma interpretação sistemática capaz de compatibilizar segurança jurídica, efetividade registral, função social da propriedade e desenvolvimento urbano sustentável.

À vista dessa conjuntura, torna-se imprescindível analisar a matéria mediante uma abordagem que transcenda os limites da dogmática jurídica tradicional, incorporando instrumentos metodológicos capazes de avaliar os impactos econômicos produzidos pelas estruturas normativas. Nesse diapasão, a Análise Econômica do Direito apresenta-se como importante referencial teórico para examinar incentivos institucionais, custos de transação, eficiência regulatória e racionalidade das escolhas jurídicas, permitindo compreender como determinadas soluções legislativas influenciam o comportamento dos agentes públicos e privados. Cuida-se, portanto, de perspectiva interdisciplinar voltada à construção de respostas juridicamente consistentes e economicamente eficientes, especialmente em matérias relacionadas à governança fundiária e à implementação de políticas públicas urbanísticas.

Em consonância com essa construção teórica, a pesquisa possui natureza qualitativa, aplicada, exploratória e descritiva, desenvolvendo-se mediante pesquisa bibliográfica, documental, legislativa e jurisprudencial. Para tanto, serão examinados os fundamentos constitucionais, civis, registrais e urbanísticos da

propriedade imobiliária, a disciplina jurídica dos aforamentos privados, o regime normativo da Regularização Fundiária Urbana e os principais pressupostos da Análise Econômica do Direito.

A EVOLUÇÃO JURÍDICA DA PROPRIEDADE URBANA E DOS AFORAMENTOS PRIVADOS

A compreensão da REURB pressupõe a reconstrução histórica da formação do direito de propriedade e da evolução dos regimes dominiais que moldaram a organização territorial brasileira. A disciplina jurídica contemporânea da propriedade urbana não decorre exclusivamente da Lei nº 13.465/2017, mas resulta de um longo processo histórico de transformação normativa, no qual coexistem institutos de origem romanística, influências do direito português, normas constitucionais e instrumentos urbanísticos voltados à efetivação da função social da propriedade. Nesse contexto, a permanência dos aforamentos privados vinculados ao domínio direto eclesiástico representa uma das mais relevantes manifestações da continuidade de relações jurídicas históricas que ainda repercutem sobre a governança fundiária, a segurança registral e a eficiência institucional da política urbana (FERNANDES, 2023; TARTUCE, 2024).

Sob essa perspectiva, verifica-se que a evolução da propriedade urbana ultrapassa a análise estritamente civilista, exigindo abordagem interdisciplinar capaz de integrar fundamentos constitucionais, registrais, urbanísticos e econômicos. A literatura recente evidencia que a regularização fundiária constitui mecanismo de concretização do direito fundamental à moradia, de fortalecimento da segurança jurídica e de promoção do desenvolvimento urbano sustentável, circunstância que impõe a harmonização entre institutos históricos e os instrumentos

contemporâneos de política fundiária instituídos pela Lei nº 13.465/2017 (ALFONSIN, 2022; SAULE JÚNIOR, 2023; MACEDO; PEDROSO, 2024).

A evolução histórica da propriedade privada e sua conformação no Direito brasileiro

A propriedade privada constitui um dos institutos jurídicos de maior relevância para a organização das sociedades, apresentando constante evolução em razão das transformações políticas, econômicas e sociais verificadas ao longo da história. Desde o Direito Romano, consolidou-se a compreensão de que o domínio conferia ao titular os poderes de usar, fruir, dispor e reivindicar a coisa, estrutura que influenciou profundamente a tradição romano-germânica e, por consequência, o Direito brasileiro. Todavia, a evolução constitucional e urbanística demonstrou que o direito de propriedade deixou de representar prerrogativa absoluta para assumir natureza funcional, subordinando-se aos interesses coletivos e à realização da dignidade da pessoa humana (PEREIRA, 2022; DINIZ, 2023; TARTUCE, 2024).

A doutrina contemporânea sobre Regularização Fundiária Urbana destaca que a propriedade deve ser compreendida como instrumento de promoção da cidadania, da segurança jurídica e da inclusão patrimonial, não se limitando à proteção do patrimônio individual. Rafael Lazari sustenta que a Lei nº 13.465/2017 representa verdadeira mudança paradigmática ao incorporar mecanismos voltados à efetivação da função social da propriedade mediante procedimentos registrais capazes de conferir estabilidade às relações fundiárias urbanas, fortalecendo a atuação coordenada entre Município, Registro de Imóveis e demais instituições

envolvidas na governança territorial (LAZARI, 2023; LAZARI, 2024).

Historicamente, a evolução da propriedade foi marcada pela substituição progressiva dos modelos de titularidade fragmentada próprios da organização feudal por sistemas jurídicos que privilegiaram a concentração das faculdades dominiais em um único titular. Entretanto, a experiência portuguesa preservou diversos institutos de fracionamento do domínio, especialmente a enfiteuse e os aforamentos, circunstância que influenciou diretamente a formação do sistema fundiário brasileiro durante o período colonial. Essa herança explica a permanência contemporânea de relações jurídicas caracterizadas pela coexistência entre domínio direto e domínio útil, fenômeno que ainda produz relevantes repercussões registrais em diversos municípios brasileiros (FARIAS; ROSENVALD, 2024; RIZZARDO, 2023).

No Brasil, a consolidação da propriedade privada ocorreu de forma gradual, acompanhando a evolução legislativa iniciada com o regime das sesmarias, posteriormente reorganizada pela Lei de Terras de 1850 e sistematizada pelo Código Civil de 1916. Embora tais diplomas tenham fortalecido a tutela patrimonial da propriedade, sua disciplina jurídica permaneceu fortemente influenciada pela concepção liberal clássica, atribuindo reduzida importância às dimensões sociais do domínio imobiliário. Apenas com a Constituição da República de 1988 verificou-se a definitiva constitucionalização da propriedade, cuja legitimidade passou a depender do atendimento de sua função social (SILVA, 2022; FERNANDES, 2023).

Essa transformação constitucional repercutiu diretamente sobre o Direito Urbanístico brasileiro. A política urbana deixou de possuir finalidade exclusivamente ordenadora para assumir compromisso com a efetivação do direito fundamental à moradia, da justiça territorial e da inclusão patrimonial. Nesse contexto, a

Regularização Fundiária Urbana passou a representar instrumento estruturante da política pública de desenvolvimento urbano, buscando compatibilizar segurança jurídica, eficiência administrativa e desenvolvimento sustentável, objetivos amplamente reconhecidos pela doutrina especializada e reforçados pela evolução normativa promovida pela Lei nº 13.465/2017 (ALFONSIN, 2022; SAULE JÚNIOR, 2023; LAZARI, 2024).

Sob a perspectiva registral, a moderna compreensão da propriedade ultrapassa a mera proteção do domínio privado para reconhecer o registro imobiliário como instrumento de estabilização das relações jurídicas e de fortalecimento da confiança institucional. Rafael Lazari ressalta que a efetividade da REURB depende da integração entre segurança registral, simplificação procedimental e racionalização administrativa, permitindo que a titulação imobiliária produza efeitos econômicos e sociais capazes de promover inclusão patrimonial e desenvolvimento urbano sustentável (LAZARI, 2024).

Formação histórica dos aforamentos privados e do domínio direto eclesiástico

Cumpre salientar, inicialmente, que a adequada compreensão dos aforamentos privados pressupõe o exame da formação histórica da propriedade fundiária portuguesa e de sua influência sobre o processo de ocupação territorial brasileiro. Longe de constituir instituto meramente residual do Direito Civil, a enfiteuse consolidou-se como importante mecanismo de organização patrimonial durante a expansão ultramarina portuguesa, permitindo a coexistência entre o domínio direto, reservado ao senhorio, e o domínio útil, atribuído ao enfiteuta. Tal conformação jurídica viabilizou a exploração econômica das terras sem a transferência definitiva da titularidade dominial, circunstância que repercutiria

significativamente na formação dos núcleos urbanos brasileiros e na consolidação do patrimônio imobiliário pertencente às instituições religiosas (FARIAS; ROSENVALD, 2024; RIZZARDO, 2023).

Nessa perspectiva histórico-jurídica, importa observar que a tradição lusitana incorporou ao seu sistema jurídico institutos oriundos do Direito Romano e do Direito Canônico, adaptando-os às necessidades administrativas da Coroa Portuguesa. Nesse contexto, o aforamento revelou-se instrumento apto a estimular o aproveitamento econômico das terras, assegurar receitas permanentes aos senhorios e preservar a continuidade patrimonial dos bens submetidos ao domínio direto. Não por outra razão, a Coroa e as instituições eclesiásticas passaram a utilizar amplamente esse regime jurídico durante a colonização do território brasileiro, sobretudo em áreas destinadas à constituição de vilas e povoados (TARTUCE, 2024; DINIZ, 2023).

Sob esse enfoque, o regime das sesmarias desempenhou papel decisivo na conformação do espaço urbano colonial. A distribuição de extensas áreas territoriais não se restringiu aos particulares vinculados aos interesses econômicos da Coroa, alcançando igualmente ordens religiosas, irmandades e dioceses, que passaram a exercer relevante função na estruturação dos primeiros núcleos populacionais. Em decorrência dessa realidade, parcela significativa do crescimento urbano brasileiro desenvolveu-se sobre imóveis pertencentes ao patrimônio eclesiástico, circunstância que favoreceu a utilização dos aforamentos privados como mecanismo permanente de ocupação territorial e administração patrimonial (FERNANDES, 2023; SILVA, 2022).

Em consonância com essa construção histórica, verifica-se que a Igreja Católica assumiu posição de inequívoca relevância na consolidação da malha urbana brasileira. A implantação de capelas, freguesias e igrejas matrizes frequentemente representava o marco inicial da organização territorial das localidades, em torno das quais

se desenvolviam atividades administrativas, comerciais e residenciais. Paralelamente, a concessão do domínio útil aos particulares mediante contratos de aforamento permitia a ocupação progressiva dos imóveis, preservando, entretanto, o domínio direto em favor da entidade religiosa, responsável pela percepção do foro e, quando cabível, do laudêmio (ALFONSIN, 2022; SAULE JÚNIOR, 2023).

À vista dessas premissas, observa-se que a permanência dos aforamentos privados não decorre de simples inércia legislativa, mas da proteção conferida pelo ordenamento jurídico às relações patrimoniais regularmente constituídas sob a égide da legislação anterior. A disciplina do direito intertemporal preservou a validade dos vínculos enfitêuticos preexistentes, circunstância que explica a continuidade contemporânea da divisão entre domínio direto e domínio útil em diversos municípios brasileiros. Trata-se de realidade particularmente significativa em localidades cuja formação histórica esteve diretamente vinculada ao patrimônio eclesiástico, como se verifica em inúmeros municípios nordestinos (DINIZ, 2023; FARIAS; ROSENVALD, 2024).

Nessa linha de intelecção, Rafael Lazari assinala que a Regularização Fundiária Urbana não pode ser compreendida apenas como procedimento destinado à emissão de títulos imobiliários, mas como política pública voltada à estabilização das relações jurídicas e à efetivação da segurança registral. Sob essa ótica, a persistência do domínio direto eclesiástico constitui variável jurídica que demanda interpretação sistemática da Lei nº 13.465/2017, especialmente quando a implementação da REURB envolve imóveis submetidos ao regime de aforamento. Para o autor, a compatibilização entre a preservação das situações jurídicas consolidadas e os objetivos constitucionais da política urbana representa condição indispensável para o fortalecimento da

governança fundiária e para a concretização da função social da propriedade (LAZARI, 2024).

De igual modo, sob a perspectiva do Direito Registral, a coexistência entre domínio útil e domínio direto projeta relevantes repercussões sobre os procedimentos de regularização imobiliária. A existência de direitos reais superpostos exige atuação coordenada entre o Poder Público, os titulares do domínio direto e os serviços de registro de imóveis, de modo a assegurar que a consolidação da propriedade ocorra em conformidade com os princípios da continuidade registral, da especialidade objetiva e da segurança jurídica. Em consequência, eventual superação dos vínculos aforamentários reclama soluções juridicamente consistentes, aptas a preservar a estabilidade do sistema registral brasileiro (DIP, 2022; LAMANA PAIVA, 2023).

Destarte, evidencia-se que os aforamentos privados transcendem a condição de instituto histórico para assumirem posição estratégica na compreensão dos desafios contemporâneos da Regularização Fundiária Urbana. Sua permanência influencia diretamente a eficiência administrativa, a segurança jurídica, a circulação da riqueza imobiliária e a implementação das políticas públicas de desenvolvimento urbano. É precisamente nesse contexto que se insere a necessidade de compatibilização entre as relações dominiais historicamente consolidadas e os instrumentos introduzidos pela Lei nº 13.465/2017, temática que será aprofundada nos tópicos subsequentes mediante exame do regime jurídico contemporâneo do aforamento e de seus reflexos sobre a eficiência institucional da REURB (LAZARI, 2024; FERNANDES, 2023).

Regime jurídico contemporâneo do aforamento

Em desdobramento lógico das premissas histórico-jurídicas anteriormente delineadas, impõe-se examinar o regime jurídico

contemporâneo dos aforamentos privados, porquanto a permanência dessa modalidade de direito real constitui um dos principais fatores de complexidade enfrentados pela Regularização Fundiária Urbana no ordenamento jurídico brasileiro. Com efeito, embora a enfiteuse tenha perdido centralidade no sistema civil contemporâneo, sua subsistência decorre da incidência das normas de direito intertemporal, preservando situações jurídicas regularmente constituídas antes da entrada em vigor do Código Civil de 2002. Tal circunstância demonstra que a disciplina jurídica da propriedade imobiliária brasileira continua a conviver com institutos históricos que irradiam efeitos concretos sobre a atividade registral, a política urbana e a eficiência da governança fundiária (TARTUCE, 2024; FARIAS; ROSENVALD, 2024).

Nessa ordem de intelecção, o Código Civil de 1916 disciplinava expressamente a enfiteuse como direito real sobre coisa alheia, estruturando-a a partir da coexistência entre domínio direto e domínio útil. Enquanto ao senhorio direto competia a titularidade eminente do imóvel e a percepção do foro anual e do laudêmio, ao enfiteuta eram asseguradas prerrogativas de uso, fruição, disposição e transmissão do domínio útil, desde que observadas as obrigações inerentes ao vínculo jurídico. Sob semelhante perspectiva, a doutrina reconhece que esse modelo representava verdadeira fragmentação do domínio, característica que marcou a evolução histórica da propriedade imobiliária brasileira durante grande parte do século XX (DINIZ, 2023; PEREIRA, 2022).

À luz da profunda reformulação promovida pelo Código Civil de 2002, verifica-se que o legislador optou por extinguir a constituição de novas enfiteuses privadas, privilegiando um sistema dominial pautado pela unidade da propriedade e pela simplificação das relações jurídicas imobiliárias. Todavia, essa opção legislativa não importou na extinção automática dos aforamentos anteriormente constituídos, uma vez que o próprio diploma civil resguardou a

continuidade dessas relações jurídicas em observância aos princípios da segurança jurídica, da proteção ao ato jurídico perfeito e do direito adquirido (TARTUCE, 2024; RIZZARDO, 2023).

Sob esse prisma normativo, assume especial relevo o art. 2.038 do Código Civil de 2002, dispositivo que vedou a constituição de novas enfiteuses e subenfiteuses privadas, preservando, contudo, aquelas regularmente existentes sob a legislação revogada. Em rigor, referido dispositivo representa verdadeiro marco do direito intertemporal brasileiro, pois evidencia a preocupação legislativa em compatibilizar a modernização do sistema dos direitos reais com a estabilidade das relações patrimoniais consolidadas. Daí porque a existência contemporânea dos aforamentos privados não decorre de omissão legislativa, mas da expressa opção normativa pela preservação das situações jurídicas preexistentes (BRASIL, 2002; TARTUCE, 2024).

Em perspectiva sistemática, Rafael Lazari observa que a preservação dos aforamentos privados produz reflexos diretos sobre a implementação da Regularização Fundiária Urbana, sobretudo quando os procedimentos administrativos e registrais recaem sobre imóveis submetidos ao regime da divisão dominial. Segundo o autor, a interpretação da Lei nº 13.465/2017 deve harmonizar os institutos históricos do Direito Civil com os objetivos constitucionais da política urbana, permitindo que a regularização fundiária alcance sua finalidade de promover inclusão patrimonial, segurança jurídica e racionalização da atividade registral, sem vulnerar direitos juridicamente consolidados (LAZARI, 2024).

Não por outra razão, a manutenção da dualidade entre domínio direto e domínio útil constitui um dos principais desafios enfrentados pelos serviços registrais brasileiros. A coexistência de titulares distintos sobre o mesmo imóvel exige rigorosa observância aos princípios da continuidade, da especialidade objetiva e da legalidade registral, circunstância que frequentemente repercute

sobre a tramitação dos procedimentos de regularização fundiária. Em consequência, a consolidação da propriedade plena passa a depender da adequada solução dos vínculos aforamentários existentes, sob pena de comprometimento da segurança jurídica e da eficácia dos títulos produzidos no âmbito da REURB (DIP, 2022; LAMANA PAIVA, 2023).

Em idêntica direção argumentativa, o instituto do foro permanece como uma das principais manifestações patrimoniais decorrentes da enfiteuse. Consubstancia-se em prestação periódica devida pelo enfiteuta ao titular do domínio direto, representando obrigação *propter rem* (obrigação própria da coisa) que acompanha o imóvel enquanto subsistente o vínculo aforamentário. Embora sua relevância econômica tenha sido significativamente reduzida nas últimas décadas, sua existência continua produzindo consequências jurídicas relevantes, especialmente nos procedimentos destinados à consolidação do domínio pleno e à regularização registral dos imóveis urbanos (FARIAS; ROSENVALD, 2024; DINIZ, 2023).

De igual modo, o laudêmio conserva natureza jurídica própria, incidindo nas hipóteses de transmissão onerosa do domínio útil e traduzindo contraprestação devida ao senhorio direto em razão da alienação do imóvel aforado. Trata-se de instituto cuja permanência evidencia a sobrevivência contemporânea das relações enfiteuticas, impondo ao intérprete a necessidade de compatibilizar sua disciplina tradicional com os princípios constitucionais da eficiência administrativa, da função social da propriedade e da racionalidade procedimental que orientam a Regularização Fundiária Urbana (RIZZARDO, 2023; TARTUCE, 2024).

À vista desse complexo panorama normativo, a remição da enfiteuse assume especial relevância jurídica por constituir instrumento apto à consolidação da propriedade plena mediante a extinção da divisão dominial historicamente existente. Sob a ótica do Direito Registral, a remição representa mecanismo de

simplificação das relações imobiliárias e de fortalecimento da segurança jurídica, permitindo a unificação do domínio e a eliminação dos gravames decorrentes do aforamento. Rafael Lazari assinala que, quando juridicamente viável, a consolidação do domínio pleno favorece significativamente a eficiência institucional da REURB, reduzindo custos procedimentais, eliminando entraves registrais e ampliando a efetividade da política pública de regularização fundiária (LAZARI, 2024).

Destarte, a disciplina jurídica contemporânea do aforamento revela inequívoca importância para a compreensão dos desafios enfrentados pela Regularização Fundiária Urbana em municípios cuja formação territorial permaneceu vinculada ao patrimônio eclesiástico. Longe de representar temática exclusivamente histórica, a permanência do domínio direto repercute sobre a eficiência administrativa, a estabilidade registral, a circulação da riqueza imobiliária e a concretização do direito fundamental à moradia. É precisamente sob essa perspectiva de compatibilização entre tradição jurídica e constitucionalismo contemporâneo que se torna imprescindível examinar, no tópico subsequente, a conformação constitucional da propriedade urbana e sua integração com os instrumentos da política de desenvolvimento urbano, de modo a evidenciar como a função social da propriedade se converte no principal vetor hermenêutico da Regularização Fundiária Urbana (LAZARI, 2024; FERNANDES, 2023).

A propriedade urbana sob a perspectiva constitucional e urbanística

Em arremate à evolução histórica da propriedade e ao exame do regime jurídico contemporâneo dos aforamentos privados, impõe-se analisar a propriedade urbana sob a perspectiva do constitucionalismo contemporâneo, porquanto a Constituição da

República de 1988 promoveu profunda transformação na disciplina jurídica do domínio imobiliário ao afastar, de maneira definitiva, a concepção estritamente patrimonialista que orientava os diplomas civis anteriores. A partir da ordem constitucional vigente, a propriedade deixa de constituir prerrogativa exclusivamente individual para assumir inequívoca dimensão funcional, subordinando o exercício das faculdades dominiais à promoção da dignidade da pessoa humana, da justiça social, da redução das desigualdades e do desenvolvimento urbano sustentável. Nessa conformação normativa, o direito de propriedade passa a coexistir com deveres jurídicos voltados à satisfação do interesse coletivo, circunstância que redefine a própria racionalidade do sistema brasileiro de direitos reais (SILVA, 2022; FERNANDES, 2023).

Nessa linha de intelecção, a Constituição Federal estabelece, em seus arts. 5º, incisos XXII e XXIII, que o direito de propriedade constitui garantia fundamental, condicionando, entretanto, sua legitimidade ao cumprimento da função social. Em igual sentido, os arts. 182 e 183 inserem a política de desenvolvimento urbano entre os pilares do Estado Constitucional, atribuindo aos Municípios a responsabilidade pela adequada ordenação do território urbano mediante instrumentos capazes de assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a promoção do bem-estar coletivo. Sob semelhante perspectiva, evidencia-se que o texto constitucional rompe definitivamente com a concepção liberal absoluta da propriedade, conferindo-lhe natureza funcional compatível com os objetivos fundamentais da República (SILVA, 2022; SAULE JÚNIOR, 2023).

Sob esse prisma hermenêutico, Edésio Fernandes sustenta que a constitucionalização da política urbana representa uma das mais significativas inovações introduzidas pela Constituição de 1988, por reconhecer a cidade como espaço de concretização de direitos fundamentais e de realização da cidadania material. Em

consequência, os instrumentos urbanísticos deixam de desempenhar função meramente ordenadora para assumir papel estruturante na promoção da inclusão social, da democratização do acesso à terra urbanizada e da efetivação do direito à moradia. Nessa perspectiva, a Regularização Fundiária Urbana ultrapassa os limites do Direito Registral, consolidando-se como política pública de inequívoca estatura constitucional (FERNANDES, 2023; ALFONSIN, 2022).

À luz dessa evolução normativa, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) concretizou os comandos constitucionais relativos à política urbana ao estabelecer diretrizes destinadas à gestão democrática das cidades, ao combate à segregação socioespacial e à promoção do uso socialmente adequado do solo urbano. Com efeito, referido diploma ampliou significativamente os instrumentos jurídicos voltados à concretização da função social da propriedade, oferecendo aos entes municipais mecanismos capazes de compatibilizar planejamento territorial, desenvolvimento urbano sustentável e segurança jurídica. Em consequência, a atuação estatal passa a orientar-se não apenas pela tutela da propriedade formalmente constituída, mas sobretudo pela efetivação da justiça fundiária e da inclusão territorial (SAULE JÚNIOR, 2023; FERNANDES, 2023).

Em complemento a essa construção normativa, a Lei nº 13.465/2017 representa importante marco de modernização da política fundiária brasileira ao instituir instrumentos voltados à simplificação procedimental, ao fortalecimento da cooperação institucional e à ampliação do acesso à propriedade formal. Sob esse enfoque, Rafael Lazari sustenta que a Regularização Fundiária Urbana deve ser compreendida como política pública estruturante da governança territorial, apta a promover inclusão patrimonial, fortalecimento da segurança jurídica e racionalização da atividade administrativa e registral. Para o autor, a interpretação sistemática da legislação fundiária exige permanente compatibilização entre

eficiência institucional, função social da propriedade e efetividade dos direitos fundamentais (LAZARI, 2024).

Não por outra razão, o direito fundamental à moradia ocupa posição central na interpretação contemporânea do Direito Urbanístico. A incorporação da moradia ao rol dos direitos sociais, promovida pela Emenda Constitucional nº 26/2000, reforçou o dever estatal de implementar políticas públicas voltadas à superação da informalidade fundiária e da exclusão territorial. Nessa perspectiva, a titulação imobiliária deixa de representar simples formalidade registral para converter-se em instrumento de inclusão patrimonial, fortalecimento da cidadania, ampliação do acesso ao crédito, valorização econômica dos imóveis e promoção do desenvolvimento local sustentável (ALFONSIN, 2022; FERNANDES, 2023).

Sob semelhante perspectiva analítica, a segurança jurídica revela-se elemento estruturante da Regularização Fundiária Urbana, uma vez que a estabilidade das relações imobiliárias constitui pressuposto indispensável para a adequada circulação da riqueza, para o fortalecimento da arrecadação pública, para a redução da litigiosidade e para a ampliação da confiança institucional. Rafael Lazari destaca que a efetividade da REURB não se exaure na expedição da Certidão de Regularização Fundiária ou na abertura de matrículas individualizadas, exigindo a consolidação de situações jurídicas estáveis, aptas a integrar definitivamente os imóveis ao sistema registral brasileiro e a produzir efeitos econômicos, sociais e jurídicos permanentes (LAZARI, 2024).

Em rigor dogmático, a função social da propriedade consolida-se como verdadeiro vetor interpretativo de todo o sistema jurídico urbanístico brasileiro. Sua observância não representa limitação arbitrária ao direito de propriedade, mas requisito de legitimidade constitucional para o exercício das faculdades dominiais. Assim, a utilização socialmente adequada do imóvel, a observância do planejamento urbano, a proteção ambiental e a

promoção da justiça territorial convertem-se em parâmetros indispensáveis para a atuação da Administração Pública, dos serviços registrais e dos demais agentes responsáveis pela implementação da Regularização Fundiária Urbana (SILVA, 2022; SAULE JÚNIOR, 2023).

Destarte, a evolução constitucional da propriedade urbana mostra que a Regularização Fundiária Urbana transcende a esfera estritamente registral para consolidar-se como política pública estruturante do Estado brasileiro. A harmonização entre segurança jurídica, eficiência institucional, função social da propriedade e desenvolvimento urbano sustentável constitui o fundamento sobre o qual repousa a moderna governança fundiária. É precisamente a partir dessa conformação constitucional e urbanística que se torna possível examinar, no capítulo subsequente, a disciplina normativa da Regularização Fundiária Urbana e os desafios específicos decorrentes da permanência dos aforamentos privados, permitindo compreender de que maneira os instrumentos previstos pela Lei nº 13.465/2017 podem compatibilizar relações patrimoniais historicamente consolidadas com os imperativos contemporâneos de eficiência institucional, desenvolvimento urbano e segurança jurídica (LAZARI, 2024; FERNANDES, 2023).

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E OS DESAFIOS DECORRENTES DOS AFORAMENTOS PRIVADOS

A evolução constitucional da propriedade urbana, examinada no capítulo precedente, evidencia que a efetividade do direito fundamental à moradia e da função social da propriedade depende da implementação de mecanismos jurídicos capazes de enfrentar as múltiplas formas de informalidade fundiária ainda existentes no

território nacional. Sob essa perspectiva, a Regularização Fundiária Urbana consolidou-se como uma das mais relevantes políticas públicas introduzidas pelo legislador brasileiro nas últimas décadas, na medida em que reúne instrumentos administrativos, registrais, urbanísticos, ambientais e sociais destinados à integração definitiva dos núcleos urbanos informais ao ordenamento jurídico. Em consequência, a REURB ultrapassa a dimensão meramente procedimental para assumir inequívoca natureza estruturante da governança fundiária contemporânea, promovendo inclusão patrimonial, segurança jurídica e desenvolvimento urbano sustentável (LAZARI, 2024; FERNANDES, 2023).

Em semelhante direção argumentativa, importa reconhecer que a consolidação normativa da Regularização Fundiária Urbana não eliminou todos os obstáculos historicamente existentes à formalização da propriedade imobiliária. Ao contrário, a coexistência entre instrumentos contemporâneos de regularização e institutos civis historicamente consolidados, a exemplo dos aforamentos privados, evidencia a persistência de entraves registrais e patrimoniais cuja solução exige interpretação sistemática do ordenamento jurídico. Nessa realidade, a compatibilização entre os direitos reais constituídos sob regimes anteriores e os mecanismos introduzidos pela Lei nº 13.465/2017 representa condição indispensável para assegurar eficiência institucional, estabilidade registral e concretização da função social da propriedade (LAZARI, 2024; TARTUCE, 2024).

À vista dessa conformação normativa, o presente capítulo examina a evolução legislativa da Regularização Fundiária Urbana, a estrutura jurídica dos instrumentos instituídos pela Lei nº 13.465/2017, os desafios decorrentes da incidência dos aforamentos privados sobre os procedimentos registrais e, por fim, a orientação jurisprudencial consolidada pelos Tribunais Superiores acerca da matéria. Busca-se, assim, construir o substrato dogmático necessário

para a análise da eficiência institucional da REURB sob a perspectiva da Análise Econômica do Direito, objeto dos capítulos subsequentes (FERNANDES, 2023; LAZARI, 2024).

Evolução normativa da Regularização Fundiária Urbana

Em continuidade ao itinerário científico desenvolvido até o presente momento, impõe-se examinar a evolução normativa da Regularização Fundiária Urbana, considerando que a conformação contemporânea desse instituto decorre de um processo legislativo progressivo, marcado pelo aperfeiçoamento dos instrumentos destinados à superação da informalidade fundiária e ao fortalecimento da segurança jurídica. Longe de constituir inovação isolada da Lei nº 13.465/2017, a REURB representa resultado da gradual incorporação de mecanismos urbanísticos, registrais e administrativos voltados à efetivação dos direitos fundamentais relacionados à moradia, ao desenvolvimento urbano e à função social da propriedade (LAZARI, 2024; FERNANDES, 2023).

Sob esse prisma evolutivo, a Constituição da República de 1988 inaugurou novo paradigma jurídico ao inserir a política urbana no núcleo da ordem constitucional, especialmente por intermédio dos arts. 182 e 183, que atribuíram aos Municípios competência para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. A partir dessa matriz constitucional, a propriedade urbana passou a ser interpretada segundo critérios de funcionalidade social, permitindo que a atuação estatal deixasse de privilegiar exclusivamente a proteção patrimonial para contemplar igualmente a promoção da justiça territorial, da inclusão urbana e da segurança jurídica (BRASIL, 1988; SILVA, 2022).

Na sequência desse processo legislativo, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) consolidou importante etapa da política urbana brasileira ao regulamentar os dispositivos constitucionais relativos ao desenvolvimento urbano sustentável. Referido diploma instituiu instrumentos voltados ao planejamento territorial, à democratização da gestão das cidades e à regularização das ocupações urbanas consolidadas, estabelecendo diretrizes que posteriormente serviriam de fundamento para a construção do moderno regime jurídico da Regularização Fundiária Urbana. Nesse contexto, a doutrina reconhece que o Estatuto da Cidade representou verdadeira transição entre o modelo tradicional de ordenação territorial e o paradigma contemporâneo da inclusão fundiária (FERNANDES, 2023; SAULE JÚNIOR, 2023).

Em complemento a essa evolução normativa, diversos diplomas legais passaram a disciplinar aspectos específicos da regularização fundiária antes mesmo da promulgação da Lei nº 13.465/2017, destacando-se a Lei nº 11.977/2009, que instituiu mecanismos voltados à regularização fundiária de assentamentos urbanos e introduziu relevantes avanços procedimentais na articulação entre Administração Pública e Registro de Imóveis. Embora posteriormente revogada em parte, referida legislação contribuiu significativamente para a consolidação das bases jurídicas que seriam aperfeiçoadas pelo atual regime normativo da REURB (LAZARI, 2024; ALFONSIN, 2022).

Sob semelhante perspectiva sistemática, a Lei nº 13.465/2017 promoveu profunda reformulação do sistema jurídico da regularização fundiária brasileira ao instituir procedimento único, integrado e orientado pelos princípios da eficiência administrativa, da simplificação procedimental, da segurança jurídica e da cooperação institucional. Com efeito, referido diploma ampliou significativamente os instrumentos destinados à titulação imobiliária, disciplinou novas modalidades de aquisição originária

da propriedade e fortaleceu a integração entre Poder Público e Registro de Imóveis, conferindo maior racionalidade aos procedimentos administrativos e registrais. Rafael Lazari destaca que a inovação legislativa reside precisamente na construção de um sistema capaz de harmonizar inclusão patrimonial, estabilidade registral e efetividade das políticas públicas fundiárias, reduzindo entraves burocráticos historicamente existentes (LAZARI, 2024).

Não menos relevante, o Decreto nº 9.310/2018 regulamentou a Lei nº 13.465/2017, disciplinando aspectos operacionais indispensáveis à implementação da REURB pelos entes federativos. Referido regulamento estabeleceu critérios para classificação dos núcleos urbanos informais, detalhou procedimentos administrativos, disciplinou a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e fortaleceu a integração entre Município e Registro de Imóveis, conferindo maior uniformidade à aplicação prática da legislação federal (BRASIL, 2018; LAZARI, 2024).

Em desdobramento desse processo de aperfeiçoamento institucional, o Conselho Nacional de Justiça passou a exercer papel relevante na uniformização dos procedimentos registrais relacionados à Regularização Fundiária Urbana. Os Provimentos expedidos pela Corregedoria Nacional de Justiça buscaram conferir maior segurança jurídica aos registros decorrentes da REURB, padronizando procedimentos, fortalecendo o princípio da continuidade registral e estimulando maior cooperação entre os serviços extrajudiciais e os órgãos da Administração Pública. Essa atuação institucional evidencia que a efetividade da regularização fundiária depende não apenas da legislação material, mas igualmente da harmonização das práticas registrais em âmbito nacional (CNJ; DIP, 2022; LAMANA PAIVA, 2023).

À luz desse panorama normativo, verifica-se que a evolução legislativa da Regularização Fundiária Urbana revela movimento contínuo de fortalecimento da segurança jurídica e da eficiência

institucional. Entretanto, a existência de imóveis submetidos ao regime dos aforamentos privados demonstra que a plena efetividade da Lei nº 13.465/2017 ainda depende da adequada compatibilização entre institutos históricos do Direito Civil e os modernos instrumentos de política urbana. É precisamente essa interface entre tradição dominial e inovação normativa que justifica o exame da estrutura jurídica da REURB, objeto do tópico subsequente, no qual serão analisados os principais mecanismos instituídos pelo legislador para viabilizar a consolidação da propriedade e a integração definitiva dos imóveis ao sistema registral brasileiro (LAZARI, 2024; FERNANDES, 2023).

Estrutura jurídica da Regularização Fundiária Urbana e seus instrumentos

Em prosseguimento ao percurso dogmático anteriormente delineado, revela-se imprescindível examinar a estrutura jurídica da Regularização Fundiária Urbana, porquanto a efetividade da política pública instituída pela Lei nº 13.465/2017 decorre da atuação coordenada de um conjunto de instrumentos administrativos, registrais e urbanísticos concebidos para enfrentar a histórica informalidade fundiária brasileira. Longe de constituir procedimento homogêneo e exclusivamente registral, a REURB apresenta natureza jurídica complexa, reunindo mecanismos voltados simultaneamente à regularização urbanística, ambiental, social e dominial dos núcleos urbanos informais, circunstância que evidencia sua vocação multidisciplinar e seu compromisso com a concretização dos direitos fundamentais relacionados à moradia, à propriedade e ao desenvolvimento urbano sustentável (LEI nº 13.465/2017; FERNANDES, 2023; ALFONSIN, 2022).

Sob essa perspectiva normativa, a Lei nº 13.465/2017 estruturou a Regularização Fundiária Urbana em duas modalidades distintas, disciplinadas pelos arts. 13 e seguintes: a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) e a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E). A primeira destina-se predominantemente aos núcleos urbanos ocupados por população de baixa renda, possibilitando a adoção de medidas de simplificação procedimental, isenções registrais e prioridade na implementação das políticas públicas fundiárias. A segunda, por sua vez, aplica-se às ocupações que não se enquadram nos critérios socioeconômicos da modalidade social, preservando, entretanto, a finalidade de conferir estabilidade jurídica, regularidade registral e integração ao ordenamento urbanístico (LEI nº 13.465/2017, arts. 13-17; LAZARI, 2024).

Nessa ordem de ideias, a distinção entre Reurb-S e Reurb-E não traduz mera classificação administrativa, mas representa importante mecanismo de concretização do princípio da igualdade material, permitindo que o tratamento jurídico conferido aos procedimentos de regularização considere as especificidades econômicas e sociais dos ocupantes. Conforme assinala Rafael Lazari, a diferenciação promovida pela Lei nº 13.465/2017 prestigia a racionalidade administrativa e fortalece a eficiência institucional da política fundiária ao compatibilizar a simplificação procedimental com a necessidade de preservação da segurança jurídica e da estabilidade registral (LAZARI, 2024).

Em continuidade a essa sistemática, a legitimação fundiária emerge como um dos mais inovadores instrumentos introduzidos pela Lei nº 13.465/2017. Prevista nos arts. 23 e 24, essa modalidade de aquisição originária da propriedade permite a constituição do direito real em favor do ocupante diretamente por força do procedimento administrativo de regularização, desde que observados os requisitos legais. Sua natureza originária afasta

gravames anteriores incompatíveis com a nova situação jurídica, contribuindo para a estabilização dominial e para a efetiva inclusão patrimonial dos beneficiários. A doutrina reconhece que esse mecanismo representa uma das mais relevantes inovações do sistema brasileiro de regularização fundiária, justamente por privilegiar a segurança jurídica e a eficiência procedimental (LEI nº 13.465/2017, arts. 23-24; TARTUCE, 2024; LAZARI, 2024).

Em paralelo, a legitimação de posse, disciplinada pelos arts. 25 e seguintes da mesma legislação, apresenta finalidade distinta da legitimação fundiária. Enquanto esta produz imediata aquisição da propriedade, aquela objetiva reconhecer juridicamente a posse exercida pelo ocupante, possibilitando sua futura conversão em domínio mediante o atendimento das condições estabelecidas em lei. Trata-se de instrumento que fortalece a proteção possessória e promove significativa redução da insegurança jurídica experimentada pelos ocupantes de núcleos urbanos informais, funcionando como importante etapa de transição para a consolidação definitiva da propriedade (LEI nº 13.465/2017, arts. 25-27; FERNANDES, 2023).

Por sua vez, a demarcação urbanística constitui relevante mecanismo de organização territorial destinado à identificação, delimitação e individualização dos núcleos urbanos informais objeto da regularização. Sua realização possibilita o adequado levantamento das características físicas, registrais e ocupacionais da área, fornecendo suporte técnico para o desenvolvimento das etapas subsequentes do procedimento administrativo. Sob semelhante perspectiva, a doutrina registra que a correta delimitação territorial representa condição indispensável para assegurar observância aos princípios da especialidade objetiva, da continuidade registral e da segurança jurídica (LEI nº 13.465/2017, arts. 19-22; DIP, 2022; LAMANA PAIVA, 2023).

Em sequência lógica ao desenvolvimento procedimental, a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) assume posição central na estrutura jurídica da REURB. Prevista no art. 42 da Lei nº 13.465/2017, a CRF consubstancia o ato administrativo que formaliza a aprovação da regularização pelo Poder Público e reúne os elementos técnicos, urbanísticos e registrais indispensáveis ao ingresso do procedimento no fólio real. Sua expedição representa verdadeira ponte entre a esfera administrativa e o sistema registral, permitindo que os efeitos jurídicos da regularização alcancem eficácia perante terceiros mediante o respectivo registro imobiliário (LEI nº 13.465/2017, art. 42; LAZARI, 2024).

Sob idêntico enfoque, o Registro de Imóveis desempenha função absolutamente estratégica na consolidação da Regularização Fundiária Urbana. Em conformidade com a Lei nº 6.015/1973 e com os Provimentos expedidos pelo Conselho Nacional de Justiça, compete ao registrador verificar a observância dos requisitos legais, promover a abertura das matrículas individualizadas, assegurar a continuidade do fólio real e conferir publicidade, autenticidade e oponibilidade às situações jurídicas constituídas no âmbito da REURB. Nessa perspectiva, o registro imobiliário deixa de desempenhar função meramente formal para assumir papel de verdadeira garantia institucional da segurança jurídica e da estabilidade das relações patrimoniais (Lei nº 6.015/1973; PROVIMENTO CNJ nº 149/2023; DIP, 2022; LAMANA PAIVA, 2023).

Dessarte, a estrutura jurídica da Regularização Fundiária Urbana revela-se organizada a partir da integração harmônica entre instrumentos administrativos, urbanísticos e registrais, concebidos para superar a histórica informalidade fundiária sem afastar a observância dos princípios da legalidade, da eficiência, da publicidade e da segurança jurídica. Todavia, a existência de imóveis submetidos ao regime dos aforamentos privados demonstra que a

plena eficácia desses mecanismos depende da adequada compatibilização entre os institutos contemporâneos da REURB e as relações dominiais historicamente consolidadas, temática que reclama exame específico no tópico subsequente.

Compatibilização entre a REURB e os imóveis submetidos ao regime de aforamento

Ultrapassada a análise da arquitetura normativa da Regularização Fundiária Urbana, impõe-se enfrentar uma das questões de maior complexidade dogmática da presente investigação: a compatibilização entre os instrumentos instituídos pela Lei nº 13.465/2017 e os imóveis ainda submetidos ao regime jurídico dos aforamentos privados. Trata-se de problemática que transcende os limites do Direito Civil, alcançando simultaneamente o Direito Registral, o Direito Urbanístico e a própria eficiência institucional da política fundiária, sobretudo em municípios cuja formação territorial permanece vinculada ao patrimônio eclesiástico.

Com efeito, a coexistência entre domínio direto e domínio útil projeta repercussões significativas sobre os procedimentos administrativos e registrais da REURB. Embora o ocupante exerça poderes amplos sobre o imóvel, a permanência do domínio direto em favor do senhorio constitui elemento jurídico que exige cuidadosa observância pelos órgãos responsáveis pela regularização fundiária. Em consequência, a implementação da política pública demanda soluções compatíveis tanto com os princípios constitucionais da função social da propriedade quanto com as garantias inerentes ao direito adquirido e à segurança jurídica (CÓDIGO CIVIL, ART. 2.038; FARIAS; ROSENVALD, 2024).

Sob semelhante perspectiva hermenêutica, o princípio da continuidade registral assume especial relevância nos procedimentos envolvendo imóveis aforados. Em conformidade com a Lei nº 6.015/1973, o ingresso de novos atos no fólio real pressupõe a perfeita correspondência entre os titulares constantes do registro e as alterações jurídicas posteriormente pretendidas. Assim, a existência de domínio direto regularmente inscrito impede que a consolidação da propriedade plena ocorra mediante simples desconsideração da relação enfiteutica, impondo a observância das soluções admitidas pelo ordenamento jurídico (LEI nº 6.015/1973; DIP, 2022; LAMANA PAIVA, 2023).

Nessa perspectiva, a remição da enfiteuse apresenta-se como importante mecanismo jurídico destinado à unificação do domínio. Mediante a extinção da divisão dominial historicamente existente, torna-se possível consolidar a propriedade plena em favor do titular do domínio útil, eliminando o foro, o laudêmio e as demais limitações decorrentes do vínculo aforamentário. Embora a Lei nº 13.465/2017 não discipline especificamente a remição, sua utilização revela-se plenamente compatível com os objetivos da Regularização Fundiária Urbana, especialmente quando contribui para simplificar a estrutura registral e ampliar a segurança jurídica das relações imobiliárias (CÓDIGO CIVIL, art. 2.038; TARTUCE, 2024).

Em complemento a essa construção dogmática, Rafael Lazari observa que a interpretação da Lei nº 13.465/2017 deve privilegiar soluções sistemáticas capazes de harmonizar os institutos tradicionais do Direito Civil com os objetivos constitucionais da política urbana. Para o autor, a eficiência da Regularização Fundiária Urbana não decorre da simples expedição de títulos dominiais, mas da efetiva consolidação de situações jurídicas estáveis, aptas a eliminar entraves registrais, reduzir litigiosidade e fortalecer a governança fundiária. Nessa medida, eventual incidência dos

aforamentos privados deve ser solucionada mediante interpretação integrada entre o Direito Registral, o Direito Urbanístico e os princípios constitucionais da segurança jurídica e da função social da propriedade (LAZARI, 2024).

De igual modo, a atuação cooperativa entre Município, titulares do domínio direto e Registro de Imóveis revela-se elemento indispensável para a adequada implementação da REURB em áreas aforadas. A solução consensual dos entraves registrais, a correta instrução documental do procedimento administrativo e a observância das exigências impostas pela legislação registral reduzem significativamente a ocorrência de nulidades, retrabalhos administrativos e conflitos dominiais, contribuindo para maior eficiência institucional da política pública (LEI nº 13.465/2017; LEI nº 6.015/1973; PROVIMENTO CNJ nº 149/2023).

À vista desse cenário, evidencia-se que a compatibilização entre Regularização Fundiária Urbana e aforamentos privados não exige ruptura com as relações jurídicas historicamente consolidadas, mas interpretação sistemática do ordenamento jurídico brasileiro. A harmonização entre segurança registral, continuidade do fólio real, proteção dos direitos adquiridos, função social da propriedade e eficiência administrativa revela-se o caminho juridicamente mais adequado para permitir que a REURB alcance seus objetivos constitucionais sem comprometer a estabilidade das relações patrimoniais preexistentes. É precisamente sobre essa base dogmática que se torna possível examinar, no tópico seguinte, a evolução da jurisprudência dos Tribunais Superiores acerca da regularização fundiária e dos institutos registrais correlatos, permitindo identificar as diretrizes interpretativas atualmente consolidadas no sistema jurídico brasileiro.

ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO COMO PARÂMETRO DE EFICIÊNCIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A consolidação dos fundamentos históricos, constitucionais e registrais da Regularização Fundiária Urbana, desenvolvidos nos capítulos anteriores, conduz, de forma lógica, à necessidade de examinar a eficiência dos instrumentos jurídicos instituídos pela Lei nº 13.465/2017 a partir de uma perspectiva interdisciplinar. Com efeito, a mera conformidade normativa dos procedimentos administrativos e registrais não se revela suficiente para aferir a efetividade das políticas públicas fundiárias, impondo-se investigar, igualmente, os impactos econômicos produzidos pelas escolhas legislativas, pelos modelos institucionais adotados e pelos incentivos criados pelo ordenamento jurídico. Nesse contexto, a Análise Econômica do Direito apresenta-se como importante referencial metodológico para compreender em que medida determinadas estruturas normativas favorecem ou dificultam a concretização da segurança jurídica, da eficiência administrativa e do desenvolvimento urbano sustentável (POSNER, 2022; COOTER; ULEN, 2021).

Nessa perspectiva, a aproximação entre Direito Urbanístico, Direito Registral e Análise Econômica do Direito revela-se particularmente relevante nas hipóteses em que a implementação da Regularização Fundiária Urbana enfrenta obstáculos decorrentes da permanência de institutos jurídicos históricos, como os aforamentos privados. Nessas situações, a eficiência da política pública deixa de depender exclusivamente da validade formal dos atos administrativos, passando a relacionar-se diretamente com a capacidade do sistema jurídico de reduzir custos de transação, eliminar entraves burocráticos, ampliar a previsibilidade das relações patrimoniais e fortalecer a confiança institucional. Trata-se, portanto, de abordagem que prestigia não apenas a correção jurídica

das decisões, mas igualmente sua racionalidade econômica e seus reflexos concretos sobre a sociedade (COASE, 2021; CALABRESI, 2022).

À vista dessas premissas, o presente capítulo examina os fundamentos históricos e metodológicos da Análise Econômica do Direito, os conceitos de custos de transação, incentivos institucionais e eficiência regulatória, a aplicação desses pressupostos à Regularização Fundiária Urbana e, por fim, a construção de indicadores jurídicos e econômicos aptos a avaliar a eficiência institucional dos procedimentos de regularização fundiária, especialmente em contextos marcados pela incidência de aforamentos privados.

Fundamentos históricos, conceituais e metodológicos da Análise Econômica do Direito

Em perspectiva histórica, a Análise Econômica do Direito consolidou-se como importante corrente metodológica destinada à compreensão dos efeitos produzidos pelas normas jurídicas sobre o comportamento dos agentes econômicos e das instituições públicas. Embora seus fundamentos possam ser identificados em reflexões anteriores acerca da racionalidade das escolhas jurídicas, foi sobretudo a partir da segunda metade do século XX que essa perspectiva adquiriu autonomia científica, notadamente com as contribuições desenvolvidas por Ronald Coase, Guido Calabresi e Richard Posner, responsáveis pela sistematização dos principais pressupostos da denominada Economic Analysis of Law (COASE, 2021; CALABRESI, 2022; POSNER, 2022).

Sob semelhante enfoque, Ronald Coase demonstrou que os custos de transação exercem influência determinante sobre a

eficiência das relações jurídicas, evidenciando que a simples atribuição formal de direitos não assegura, por si só, a obtenção de resultados socialmente eficientes. Segundo sua construção teórica, quando os custos necessários à negociação, à informação, à formalização ou à execução dos direitos tornam-se excessivamente elevados, o próprio funcionamento do mercado passa a apresentar falhas capazes de justificar a atuação corretiva das instituições jurídicas (COASE, 2021).

Em continuidade a essa construção metodológica, Guido Calabresi desenvolveu importante contribuição ao demonstrar que o Direito deve buscar minimizar os custos sociais decorrentes dos conflitos jurídicos, promovendo soluções normativas capazes de distribuir racionalmente riscos, responsabilidades e incentivos. Nessa perspectiva, a eficiência deixa de representar exclusivamente categoria econômica para assumir natureza jurídico-institucional, orientando a formulação de normas aptas a reduzir desperdícios sociais e aperfeiçoar a atuação do Estado (CALABRESI, 2022).

Por sua vez, Richard Posner aprofundou significativamente essa perspectiva ao sustentar que a eficiência econômica constitui importante critério interpretativo das instituições jurídicas, especialmente quando diferentes alternativas normativas produzem consequências sociais distintas. Sem afastar os princípios constitucionais ou os direitos fundamentais, Posner defende que o intérprete deve considerar os impactos econômicos das decisões judiciais e legislativas, buscando soluções capazes de maximizar benefícios sociais e minimizar custos institucionais (POSNER, 2022).

Em idêntica direção, Robert Cooter e Thomas Ulen sistematizaram a Análise Econômica do Direito como método científico voltado à compreensão dos incentivos produzidos pelas normas jurídicas. Para esses autores, toda regra jurídica influencia o comportamento dos indivíduos e das instituições, razão pela qual sua

avaliação deve considerar não apenas sua validade formal, mas igualmente seus efeitos concretos sobre a eficiência social, a cooperação entre os agentes e a redução dos custos decorrentes das relações jurídicas (COOTER; ULEN, 2021).

A atividade jurisdicional pode ser analisada sob o prisma da Análise Econômica do Direito, identificando situações em que a ineficiência institucional produz verdadeiras falhas de mercado, elevando custos sociais, ampliando insegurança jurídica e comprometendo a efetividade da tutela jurisdicional. Nessa perspectiva, a racionalidade econômica passa a integrar os parâmetros de avaliação da atuação estatal, sem afastar a observância dos princípios constitucionais que orientam o exercício da função pública (LAZARI; OLIVEIRA, 2020).

Em complemento a essa construção teórica, Rafael José Nadim de Lazari, em coautoria com Marcelo Mazin, amplia a aplicação da Análise Econômica do Direito para o campo das políticas públicas ambientais, sustentando que instrumentos jurídicos eficientes são aqueles capazes de harmonizar proteção ambiental, desenvolvimento econômico e racionalidade institucional. Ao examinar a extrafiscalidade ambiental aplicada ao Aquífero Guarani, os autores evidenciam que a formulação normativa deve considerar incentivos econômicos capazes de induzir comportamentos socialmente desejáveis, reduzindo externalidades negativas e fortalecendo a atuação coordenada das instituições públicas. Embora voltado ao Direito Ambiental, esse referencial revela-se plenamente aplicável à Regularização Fundiária Urbana, na medida em que a implementação da REURB igualmente depende da construção de mecanismos jurídicos aptos a reduzir custos institucionais, estimular a cooperação entre os agentes envolvidos e promover maior eficiência administrativa e registral (LAZARI; MAZIN, 2023).

Custos de transação, incentivos institucionais e eficiência regulatória

Em continuidade ao desenvolvimento teórico proposto, torna-se indispensável aprofundar a relação existente entre os pressupostos da Análise Econômica do Direito e os desafios concretos enfrentados pela Regularização Fundiária Urbana, especialmente quando submetida a contextos caracterizados pela permanência de estruturas dominiais historicamente complexas. Sob esse enfoque, os conceitos de custos de transação, incentivos institucionais e eficiência regulatória assumem posição central, pois permitem compreender como determinadas escolhas normativas podem facilitar ou dificultar a concretização dos objetivos jurídicos, econômicos e sociais atribuídos à REURB. Assim, a análise da regularização fundiária deixa de observar exclusivamente a existência formal dos instrumentos legais, passando a considerar também os efeitos produzidos pela arquitetura institucional sobre os comportamentos dos agentes envolvidos (COASE, 2021; COOTER; ULEN, 2021).

Nessa perspectiva, Ronald Coase demonstrou que os custos de transação representam elemento determinante para a eficiência das relações jurídicas e econômicas, abrangendo despesas relacionadas à obtenção de informações, negociação, fiscalização, cumprimento de obrigações e resolução de conflitos. Transportada para o campo da Regularização Fundiária Urbana, essa teoria permite compreender que procedimentos excessivamente complexos, fragmentação institucional, ausência de coordenação entre órgãos públicos e dificuldades registrais representam fatores capazes de elevar significativamente os custos suportados pelos particulares e pela Administração Pública. Em consequência, a permanência da informalidade imobiliária pode ser compreendida como resultado não apenas de limitações econômicas ou sociais, mas

também de estruturas jurídicas incapazes de reduzir adequadamente os obstáculos existentes à formalização patrimonial (COASE, 2021).

Sob semelhante perspectiva, os aforamentos privados constituem exemplo expressivo de situação em que elevados custos de transação podem comprometer a eficiência institucional da regularização fundiária. A existência simultânea de domínio direto e domínio útil exige a participação de diferentes sujeitos jurídicos, amplia a complexidade documental e pode dificultar a consolidação da propriedade plena. Nesse cenário, a ausência de mecanismos institucionais eficientes para harmonizar interesses públicos e privados tende a prolongar situações de insegurança jurídica, restringindo a circulação econômica dos imóveis e limitando o aproveitamento social da propriedade urbana (COOTER; ULEN, 2021; FARIAS; ROSENVALD, 2024).

À luz desse raciocínio econômico-institucional, a eficiência regulatória deve ser compreendida como a capacidade do sistema jurídico de produzir resultados socialmente desejáveis mediante o menor dispêndio possível de recursos administrativos, financeiros e temporais. No âmbito da REURB, isso significa avaliar se os procedimentos previstos pela legislação são capazes de promover efetiva transformação da realidade fundiária, reduzindo burocracias desnecessárias, estimulando a cooperação institucional e proporcionando segurança jurídica aos beneficiários da regularização. Dessa forma, a eficiência não substitui a legalidade, mas atua como elemento complementar de interpretação e avaliação das políticas públicas (POSNER, 2022; CALABRESI, 2022).

Nesse diapasão, os incentivos institucionais assumem função decisiva na determinação dos resultados produzidos pelo ordenamento jurídico. Toda norma cria estímulos ou desestímulos ao comportamento dos indivíduos, das organizações privadas e dos próprios agentes públicos. Assim, uma legislação fundiária eficiente deve estruturar incentivos capazes de estimular a regularização, a

cooperação entre instituições e a solução consensual de conflitos dominiais. No contexto da REURB, a Lei nº 13.465/2017 buscou justamente construir um ambiente normativo favorável à simplificação procedimental, permitindo maior aproximação entre Município, Registro de Imóveis e ocupantes dos núcleos urbanos informais (BRASIL, 2017; COOTER; ULEN, 2021).

Em perspectiva complementar, Rafael José Nadim de Lazari destaca que a eficiência institucional deve ser analisada considerando a capacidade das estruturas públicas de produzir respostas adequadas às demandas sociais, evitando desperdícios decorrentes da demora, da burocratização excessiva e da ausência de racionalidade decisória. Conforme desenvolvido em sua abordagem sobre a Análise Econômica do Direito aplicada ao Poder Judiciário brasileiro, a ineficiência institucional pode funcionar como verdadeira falha de mercado, pois amplia custos sociais, reduz previsibilidade e compromete a confiança dos cidadãos nas instituições. Essa compreensão revela-se especialmente pertinente à Regularização Fundiária Urbana, uma vez que procedimentos prolongados e pouco coordenados podem impedir que a política pública alcance sua finalidade constitucional de inclusão patrimonial e segurança jurídica (LAZARI; OLIVEIRA, 2020).

Em complemento a essa perspectiva, a análise desenvolvida por Lazari e Mazin acerca da extrafiscalidade ambiental demonstra que a eficiência das políticas públicas depende da criação de instrumentos capazes de alinhar interesses individuais e objetivos coletivos. Embora direcionado à proteção ambiental e ao desenvolvimento geoeconômico, o estudo evidencia uma premissa aplicável à governança fundiária: normas eficientes são aquelas capazes de induzir comportamentos cooperativos, reduzir externalidades negativas e promover resultados socialmente superiores. Sob esse prisma, a Regularização Fundiária Urbana também exige mecanismos institucionais que estimulem a

colaboração entre os titulares dominiais, os ocupantes, o Poder Público e as instituições registrais (LAZARI; MAZIN, 2023).

Diante desse panorama, verifica-se que a análise dos custos de transação e dos incentivos institucionais permite compreender a REURB não apenas como procedimento jurídico-formal, mas como instrumento de engenharia institucional destinado a modificar uma realidade histórica de informalidade. A eficiência da regularização depende, portanto, da capacidade do ordenamento jurídico de reduzir barreiras, racionalizar procedimentos e criar condições para que a propriedade urbana cumpra sua função econômica e social.

A eficiência institucional da Regularização Fundiária Urbana

Em sequência lógica ao exame dos fundamentos econômicos aplicáveis ao Direito, torna-se necessário investigar a eficiência institucional da Regularização Fundiária Urbana enquanto política pública destinada a transformar situações de informalidade em estruturas jurídicas estáveis e economicamente produtivas. Sob essa perspectiva, a eficiência institucional não se limita à rapidez administrativa ou à redução de custos operacionais, mas envolve a capacidade do Estado de organizar procedimentos capazes de assegurar segurança jurídica, inclusão patrimonial, desenvolvimento urbano e efetividade dos direitos fundamentais. Nesse sentido, a REURB representa mecanismo de governança territorial cuja avaliação exige a integração entre critérios jurídicos, econômicos e administrativos (LAZARI, 2024; FERNANDES, 2023).

Nessa linha de compreensão, a eficiência administrativa constitui um dos primeiros elementos de análise da Regularização Fundiária Urbana. A atuação municipal, responsável pela condução da maior parte dos procedimentos administrativos da REURB, deve

observar os princípios estabelecidos no art. 37 da Constituição Federal, especialmente legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. Dessa forma, a qualidade da política fundiária depende da existência de estruturas administrativas capazes de realizar levantamentos técnicos, promover articulação institucional, analisar documentação e conduzir os procedimentos em prazo razoável, evitando que a burocracia se converta em obstáculo à efetivação do direito à propriedade formal (BRASIL, 1988; DI PIETRO, 2023).

Sob esse prisma, a eficiência registral apresenta-se igualmente como componente indispensável da governança fundiária. O Registro de Imóveis exerce função pública delegada essencial à estabilidade das relações patrimoniais, garantindo autenticidade, publicidade e segurança jurídica aos atos submetidos ao fólio real. Nesse contexto, a atuação registral eficiente exige equilíbrio entre rigor técnico e racionalidade procedimental, especialmente nos casos envolvendo estruturas dominiais complexas, como os imóveis submetidos ao regime de aforamento. A simplificação dos procedimentos, sem comprometimento da segurança jurídica, constitui elemento fundamental para que a REURB alcance resultados concretos (LEI nº 6.015/1973; DIP, 2022; LAMANA PAIVA, 2023).

Em semelhante direção, a eficiência econômica da Regularização Fundiária Urbana manifesta-se nos efeitos produzidos pela formalização imobiliária sobre o desenvolvimento local. A titulação regularizada amplia a possibilidade de acesso ao crédito, fortalece a circulação econômica dos imóveis, estimula investimentos privados, aumenta a previsibilidade das relações patrimoniais e favorece a arrecadação municipal por meio da atualização cadastral e tributária. Dessa maneira, a regularização fundiária não representa apenas política social destinada aos ocupantes, mas também instrumento econômico capaz de gerar

externalidades positivas para toda a coletividade (SOTO, 2021; POSNER, 2022).

À vista dessa construção, a governança fundiária surge como elemento integrador entre instituições públicas, agentes privados e sociedade civil. Uma política de regularização eficiente pressupõe cooperação entre diferentes atores, especialmente Município, Registro de Imóveis, órgãos ambientais, entidades titulares de domínio direto e ocupantes das áreas regularizadas. A ausência de coordenação institucional tende a ampliar custos de transação e prolongar situações de insegurança jurídica, enquanto modelos cooperativos favorecem soluções mais rápidas, previsíveis e economicamente eficientes (COOTER; ULEN, 2021; FERNANDES, 2023).

Nesse contexto, Rafael José Nadim de Lazari contribui para a compreensão da eficiência institucional ao defender que a análise econômica das instituições jurídicas deve considerar a capacidade dessas estruturas produzirem resultados efetivos para a sociedade. A partir de sua abordagem, percebe-se que instituições ineficientes geram custos coletivos que ultrapassam a esfera individual dos envolvidos, comprometendo a confiança social, a previsibilidade das relações jurídicas e a própria legitimidade da atuação estatal. Aplicada à Regularização Fundiária Urbana, essa perspectiva demonstra que a demora excessiva, a fragmentação administrativa e a ausência de soluções adequadas para conflitos dominiais representam obstáculos institucionais capazes de impedir a concretização dos objetivos constitucionais da política urbana (LAZARI; OLIVEIRA, 2020).

De igual modo, a análise proposta por Lazari e Mazin acerca da necessidade de alinhamento entre instrumentos jurídicos e objetivos públicos reforça a compreensão de que políticas estatais eficientes dependem da adequada estruturação de incentivos institucionais. No âmbito da REURB, essa premissa significa

reconhecer que a legislação deve estimular comportamentos cooperativos e reduzir conflitos que dificultem a consolidação da propriedade urbana. Assim, a eficiência institucional torna-se resultado da interação entre normas adequadas, instituições coordenadas e agentes incentivados à cooperação (LAZARI; MAZIN, 2023).

Destarte, a eficiência institucional da Regularização Fundiária Urbana deve ser compreendida como fenômeno multidimensional, envolvendo aspectos administrativos, registrais, econômicos e sociais. A concretização da política pública depende da capacidade do sistema jurídico brasileiro de transformar instrumentos normativos em resultados efetivos, reduzindo custos de transação, ampliando a segurança jurídica e fortalecendo a função social da propriedade. Sob essa perspectiva, a análise econômica do Direito oferece importante ferramenta metodológica para avaliar a REURB não apenas como mecanismo de regularização formal, mas como instrumento estratégico de desenvolvimento urbano e fortalecimento institucional.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir de uma abordagem interdisciplinar, buscou-se demonstrar que a problemática fundiária contemporânea não pode ser compreendida exclusivamente sob a perspectiva dogmática do Direito Civil ou Registral, exigindo uma análise integrada entre normas jurídicas, estruturas institucionais, impactos econômicos e finalidades constitucionais da política urbana.

Nesse sentido, verificou-se que os aforamentos privados representam uma das principais expressões da permanência de estruturas dominiais históricas no sistema imobiliário brasileiro. A

dissociação entre domínio direto e domínio útil, embora juridicamente preservada pelo ordenamento em razão do direito intertemporal, produz consequências práticas relevantes sobre os procedimentos de regularização fundiária, especialmente no que se refere à consolidação da propriedade plena, à simplificação registral e à redução dos custos administrativos envolvidos. Dessa forma, a existência desses vínculos jurídicos demonstra que a implementação da Regularização Fundiária Urbana demanda soluções capazes de harmonizar segurança jurídica, respeito às situações consolidadas e efetividade da função social da propriedade.

A incorporação da Análise Econômica do Direito como referencial metodológico possibilitou ampliar a compreensão acerca dos efeitos produzidos pelas estruturas jurídicas existentes. A partir dessa abordagem, constatou-se que a eficiência da Regularização Fundiária Urbana deve ser avaliada não apenas pela conformidade formal dos procedimentos, mas também pela capacidade de reduzir custos de transação, estimular comportamentos cooperativos, ampliar a segurança das relações patrimoniais e gerar benefícios econômicos e sociais para a coletividade. Nesse contexto, a eficiência institucional revela-se elemento essencial para que a política pública alcance seus objetivos constitucionais.

Diante das análises realizadas, confirma-se a hipótese inicialmente formulada de que a interpretação sistemática da Lei nº 13.465/2017, associada aos mecanismos jurídicos de compatibilização dos aforamentos privados e aos fundamentos da Análise Econômica do Direito, pode contribuir para a redução de obstáculos institucionais, o fortalecimento da segurança jurídica e o aprimoramento da governança fundiária. A regularização eficiente não pressupõe necessariamente a eliminação imediata das estruturas históricas existentes, mas a construção de soluções juridicamente adequadas capazes de promover a transição para modelos patrimoniais mais seguros, simples e economicamente funcionais.

Por fim, evidencia-se que a Regularização Fundiária Urbana constitui instrumento indispensável para a transformação da realidade territorial brasileira, especialmente em contextos marcados por heranças jurídicas históricas e desafios institucionais persistentes. O estudo demonstra que a efetividade da política urbana depende da conjugação entre inovação normativa, eficiência administrativa, segurança registral e racionalidade econômica.

Assim, a construção de modelos institucionais capazes de superar barreiras históricas representa caminho fundamental para assegurar que a propriedade urbana cumpra sua função social e que a regularização fundiária alcance plenamente sua finalidade de promover cidadania, desenvolvimento e inclusão patrimonial.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, B. M. **Direito à moradia**: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras. São Paulo: Editora Fórum, 2022.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Planalto, 1988. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 12/03/2026.

BRASIL. **Decreto n. 9.310, de 15 de março de 2018**. Brasília: Planalto, 2018. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 12/03/2026.

BRASIL. **Jurisprudência constitucional sobre função social da propriedade e direito urbanístico**. Brasília: Superior Tribunal Federal, 2025. Disponível em: <www.stf.jus.br>. Acesso em: 23/05/2026.

BRASIL. **Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre direitos reais e propriedade imobiliária**. Brasília: Superior Tribunal de Justiça, 2025. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 23/05/2026.

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Brasília: Planalto, 1973. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 12/03/2026.

BRASIL. **Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001**. Brasília: Planalto, 2001. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 12/03/2026.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília: Planalto, 2002. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 12/03/2026.

BRASIL. **Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017**. Brasília: Planalto, 2017. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 12/03/2026.

BRASIL. **Provimento n. 149, de 30 de agosto de 2023**. Brasília: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <www.cnj.jus.br>. Acesso em: 23/05/2026.

CALABRESI, G. **The costs of accidents**: a legal and economic analysis. New Haven: Yale University Press, 2022.

COASE, R. H. **The problem of social cost**. Chicago: University of Chicago Press, 2021.

COOTER, R.; ULEN, T. **Law and economics**. Berkeley: Berkeley Law Books, 2021.

DI PIETRO, M. S. Z. **Direito Administrativo**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2023.

DINIZ, M. H. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2023.

DIP, R. **Direito registral imobiliário contemporâneo**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022.

FARIAS, C. H.; ROSENVALD, N. **Curso de Direito Civil**: direitos reais. Salvador: Editora JusPodivm, 2024.

FERNANDES, E. **Direito urbanístico e política urbana no Brasil contemporâneo**. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2023.

LAMANA PAIVA, J. P. **Regularização fundiária urbana e atuação registral**. Porto Alegre: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2023.

LAZARI, R. J. N. **Regularização fundiária urbana**: fundamentos, instrumentos e efetividade jurídica. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2024.

LAZARI, R. J. N.; MAZIN, M. "Extrafiscalidade ambiental e desenvolvimento geoeconômico: uma análise envolvendo o Aquífero Guarani". **Revista Catalana de Dret Ambiental**, vol. 14, n. 1, 2023.

LAZARI, R. J. N.; OLIVEIRA, E. F. "Análise econômica do direito aplicada ao Poder Judiciário brasileiro: a função judicante como "falha de mercado". **Revista de Direito Brasileira**, vol. 27, n. 10, 2020.

ONU - Organização das Nações Unidas. **Nova agenda urbana**: habitação e desenvolvimento urbano sustentável. Brasília: ONU, 2022. Disponível em: <www.unhabitat.org>. Acesso em: 23/06/2026.

PEREIRA, C. M. S. **Instituições de Direito Civil**: direitos reais. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2023.

POSNER, R. A. **Economic analysis of law**. New York: Wolters Kluwer, 2022.

RIZZARDO, A. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2023.

ROSENVALD, N.; FARIAS, C. C. **Direitos reais**. Salvador: Editora JusPodivm, 2024.

SAULE JÚNIOR, N. **Direito urbanístico e regularização fundiária urbana**. São Paulo: Editora Malheiros, 2023.

SILVA, J. A. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Editora Malheiros, 2022.

SOTO, H. **O mistério do capital**: porque o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa em outros lugares. São Paulo: Editora Record, 2021.

TARTUCE, F. **Manual de Direito Civil**: volume único. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2024.