

## **Grupo de Pesquisa: Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos**

### **Título: Regularização Jurídica de Terrenos Urbanos Adquiridos por Contrato de Compra e Venda**

SOUZA, Marcos Timóteo Rodrigues de (Orientador)

SANTOS, Erivaldo Esteves

#### **Resumo**

A regularização fundiária urbana representa um dos principais desafios relacionados à organização territorial das cidades brasileiras. Em muitas situações, terrenos urbanos são adquiridos por meio de contratos de compra e venda sem o devido registro em cartório, o que gera insegurança jurídica para os adquirentes e dificulta a formalização da propriedade. O presente estudo tem como objetivo analisar os aspectos jurídicos e administrativos relacionados à regularização de terrenos urbanos adquiridos por contrato particular de compra e venda. A pesquisa apresenta caráter exploratório e baseia-se em revisão bibliográfica sobre regularização fundiária, direito imobiliário e legislação urbana brasileira. Os resultados indicam que a ausência de registro formal da propriedade pode gerar diversos obstáculos para os proprietários, incluindo dificuldades na obtenção de financiamentos, transmissão do imóvel e regularização documental. Conclui-se que a regularização fundiária constitui um instrumento fundamental para garantir segurança jurídica aos proprietários e contribuir para a organização do espaço urbano.

**Palavras-chave:** Regularização fundiária; Direito imobiliário; Contrato de compra e venda; Propriedade urbana; Segurança jurídica.

#### **Introdução**

A regularização fundiária urbana constitui um dos principais instrumentos para garantir segurança jurídica aos proprietários de imóveis e promover a organização territorial das cidades. Em diversos centros urbanos brasileiros, é comum a existência de terrenos adquiridos por meio de contratos particulares de compra e venda que não foram devidamente registrados em cartório, situação que impede o reconhecimento formal da propriedade (Fernandes, 2002).

De acordo com a legislação brasileira, a transferência da propriedade de um imóvel somente se concretiza com o registro do título no cartório de registro de imóveis. Dessa

forma, contratos particulares de compra e venda, embora representem um acordo entre as partes, não garantem automaticamente a titularidade formal do bem perante terceiros (Brasil, 2002).

Essa situação é relativamente comum em processos de ocupação urbana, especialmente em áreas periféricas ou em loteamentos que foram implantados sem a devida regularização urbanística. A ausência de registro formal do imóvel pode gerar insegurança jurídica para os adquirentes, dificultando a realização de transações imobiliárias, a obtenção de crédito e a regularização documental do imóvel (Rolnik, 2015).

Nesse contexto, a regularização de terrenos urbanos adquiridos por contrato de compra e venda torna-se fundamental para garantir o direito à propriedade e promover a integração desses imóveis ao sistema formal de registro imobiliário.

## **1. Referências Teórico**

### **1.1. Regularização fundiária urbana**

A regularização fundiária pode ser definida como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e administrativas destinadas a formalizar a posse ou a propriedade de imóveis ocupados de forma irregular. Esse processo tem como objetivo principal garantir segurança jurídica aos ocupantes, possibilitando o reconhecimento formal do direito à propriedade e promovendo a integração dessas áreas ao ordenamento urbano formal. Além disso, a regularização fundiária busca assegurar melhores condições de infraestrutura urbana, acesso a serviços públicos e inclusão social das populações que vivem em áreas irregulares (Fernandes, 2002; Rolnik, 2015).

De acordo com Fernandes (2002), a regularização fundiária não deve ser compreendida apenas como um processo de titulação da propriedade, mas como uma política pública mais ampla que envolve aspectos legais, urbanísticos e sociais. Esse processo inclui etapas como levantamento cadastral, análise da situação jurídica dos imóveis, elaboração de projetos urbanísticos e registro da propriedade em cartório. Dessa forma, a regularização fundiária contribui para a organização territorial das cidades e para a garantia do direito à moradia previsto na Constituição Federal brasileira (Brasil, 1988).

No Brasil, a regularização fundiária ganhou maior destaque a partir da criação de instrumentos legais voltados à organização do espaço urbano e à garantia do direito à moradia. Um dos marcos importantes nesse processo foi a promulgação do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que estabeleceu diretrizes para a política urbana e introduziu mecanismos voltados à promoção da função social da propriedade urbana (Brasil, 2001). Essa legislação reconhece a importância da regularização fundiária como instrumento de inclusão social e de redução das desigualdades no acesso à terra urbana.

Posteriormente, a criação da Lei nº 13.465/2017, que trata da regularização fundiária rural e urbana no Brasil, ampliou os mecanismos legais disponíveis para a formalização de imóveis ocupados irregularmente. Essa legislação instituiu a chamada Regularização Fundiária Urbana (REURB), que estabelece procedimentos simplificados para a titulação de propriedades e a regularização de núcleos urbanos informais (Brasil, 2017).

Além dos aspectos jurídicos, a regularização fundiária também possui grande relevância do ponto de vista urbanístico e social. A formalização da propriedade permite que os moradores tenham acesso a serviços públicos essenciais, como infraestrutura urbana, saneamento básico, energia elétrica e transporte público. Além disso, a regularização contribui para a valorização imobiliária das áreas regularizadas e para a melhoria das condições de vida da população residente nesses locais (Rolnik, 2015).

Outro aspecto importante refere-se ao impacto da regularização fundiária na organização do espaço urbano. A existência de áreas ocupadas irregularmente dificulta o planejamento territorial e a implementação de políticas públicas de infraestrutura e desenvolvimento urbano. Dessa forma, a regularização dessas áreas contribui para a criação de bases cadastrais mais precisas, facilitando a gestão do território e a elaboração de políticas urbanas mais eficientes (Fernandes, 2002).

Portanto, a regularização fundiária constitui um instrumento fundamental para promover a inclusão social, garantir segurança jurídica aos ocupantes e contribuir para o desenvolvimento urbano sustentável. A implementação de políticas públicas voltadas à regularização de imóveis urbanos representa um passo importante para reduzir a informalidade territorial e fortalecer a organização do espaço urbano nas cidades brasileiras.

## **1.2. Contrato de compra e venda de imóveis**

O contrato de compra e venda constitui um instrumento jurídico amplamente utilizado para formalizar a negociação e a transferência de bens entre vendedor e comprador. No âmbito do direito civil, esse contrato estabelece as condições da transação, incluindo o preço do bem, a forma de pagamento, os prazos estabelecidos e as obrigações assumidas por ambas as partes envolvidas na negociação. No caso de imóveis, o contrato de compra e venda tem grande relevância, pois formaliza o acordo entre as partes e define os direitos e deveres relacionados à aquisição do bem (Brasil, 2002).

De acordo com o Código Civil brasileiro, a compra e venda é caracterizada quando uma das partes se compromete a transferir determinado bem para outra mediante pagamento em dinheiro ou outra forma de compensação previamente acordada. Esse tipo de contrato pode ser celebrado por meio de instrumento público ou particular, dependendo das circunstâncias da negociação e do valor do imóvel envolvido (Gonçalves, 2017).

Entretanto, conforme previsto no Código Civil brasileiro, a simples assinatura do contrato de compra e venda não é suficiente para transferir a propriedade do imóvel de forma definitiva. Segundo o artigo 1.245 do Código Civil, a propriedade imobiliária somente se transfere com o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, momento em que o comprador passa a ser oficialmente reconhecido como proprietário perante terceiros (Brasil, 2002).

Essa exigência legal tem como finalidade garantir segurança jurídica nas transações imobiliárias, assegurando a publicidade e a autenticidade dos registros de propriedade. O sistema registral brasileiro baseia-se no princípio da publicidade dos atos jurídicos, permitindo que qualquer interessado consulte a situação jurídica de determinado imóvel e verifique quem é o seu proprietário legítimo (Diniz, 2014).

Em muitos casos, especialmente em áreas urbanas periféricas ou em loteamentos irregulares, é comum que a aquisição de terrenos ocorra apenas por meio de contratos particulares de compra e venda, sem que haja o registro formal da propriedade em cartório. Nesses casos, embora o comprador possua um documento que comprove a negociação realizada, ele não possui a titularidade formal do imóvel perante o sistema jurídico, o que

pode gerar diversos problemas relacionados à segurança da posse e à transmissão do bem (Fernandes, 2002).

A ausência de registro do imóvel pode dificultar, por exemplo, a obtenção de financiamentos, a venda futura do bem, a realização de inventários ou a regularização documental da propriedade. Além disso, essa situação pode gerar conflitos jurídicos em casos de disputas pela posse ou propriedade do imóvel, uma vez que o registro cartorial é considerado a principal prova da titularidade imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro (Gonçalves, 2017).

Dessa forma, embora o contrato de compra e venda represente um passo importante na negociação de imóveis, a efetiva transferência da propriedade somente ocorre com o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis. Por esse motivo, a regularização documental de terrenos adquiridos por contrato particular constitui uma etapa fundamental para garantir segurança jurídica aos proprietários e assegurar a formalização da propriedade no sistema registral brasileiro.

## **2. Metodologia**

A presente pesquisa apresenta caráter exploratório e abordagem qualitativa, fundamentando-se principalmente em revisão bibliográfica sobre regularização fundiária urbana e legislação imobiliária brasileira. De acordo com Gil (2008), a pesquisa exploratória tem como objetivo proporcionar maior compreensão sobre determinado tema, permitindo identificar conceitos, fundamentos teóricos e aspectos relevantes relacionados ao fenômeno estudado. Esse tipo de pesquisa é especialmente indicado quando o assunto ainda apresenta diferentes interpretações ou quando se busca ampliar o conhecimento sobre determinado problema social ou jurídico.

A abordagem qualitativa foi adotada por possibilitar uma análise interpretativa das normas jurídicas, dos conceitos teóricos e das práticas relacionadas à regularização fundiária urbana. Segundo Lakatos e Marconi (2017), a pesquisa qualitativa permite compreender fenômenos sociais e jurídicos a partir da análise crítica de textos, documentos e estudos previamente publicados, contribuindo para a construção de reflexões mais aprofundadas sobre o tema investigado.

A metodologia utilizada neste estudo baseou-se em levantamento bibliográfico, realizado por meio da consulta a livros, artigos científicos, dissertações, teses e documentos jurídicos relacionados ao direito imobiliário e à regularização fundiária urbana. Conforme destaca Severino (2016), a pesquisa bibliográfica consiste na análise sistemática de produções científicas já existentes, permitindo identificar diferentes perspectivas teóricas e contribuir para o desenvolvimento de novos estudos sobre determinado tema.

Foram analisados livros, artigos científicos e legislações relacionadas ao direito imobiliário e à regularização de imóveis urbanos adquiridos por contrato de compra e venda. Entre as legislações consideradas na análise destacam-se o Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406/2002), o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e a Lei nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana no Brasil (Brasil, 2001; Brasil, 2002; Brasil, 2017).

Além da análise da legislação vigente, foram examinadas obras acadêmicas que abordam o tema da regularização fundiária e do direito à propriedade urbana, permitindo compreender os principais desafios enfrentados pelos proprietários de imóveis adquiridos por meio de contratos particulares de compra e venda. Segundo Fernandes (2002), a análise bibliográfica sobre regularização fundiária permite identificar as principais dificuldades jurídicas e administrativas relacionadas à formalização da propriedade urbana no Brasil.

O processo de análise das fontes bibliográficas foi realizado por meio de leitura crítica e interpretação dos conteúdos, buscando identificar os principais conceitos, fundamentos legais e procedimentos relacionados à regularização de imóveis urbanos. Essa etapa permitiu compreender a importância do registro imobiliário para a formalização da propriedade e os instrumentos legais disponíveis para regularizar terrenos adquiridos por contrato de compra e venda.

Dessa forma, a metodologia adotada possibilitou reunir e sistematizar informações relevantes sobre a regularização fundiária urbana e a legislação imobiliária brasileira, contribuindo para a compreensão dos aspectos jurídicos relacionados à formalização da propriedade de imóveis urbanos adquiridos por meio de contratos particulares de compra e venda.

### **3. Resultados e Discussão**

Os estudos analisados demonstram que a aquisição de imóveis por meio de contratos particulares de compra e venda sem registro em cartório é uma prática relativamente comum em diversas regiões urbanas brasileiras, especialmente em áreas periféricas ou em loteamentos que não passaram por processos formais de regularização urbanística. Esse tipo de negociação ocorre frequentemente devido à facilidade e ao menor custo em comparação aos procedimentos formais de registro imobiliário, o que leva muitos compradores a optarem por contratos particulares como forma inicial de aquisição do imóvel (Fernandes, 2002).

Entretanto, a ausência de registro no Cartório de Registro de Imóveis pode gerar uma série de problemas jurídicos para os adquirentes. Conforme estabelece o artigo 1.245 do Código Civil brasileiro, a propriedade de um imóvel somente é transferida de forma efetiva com o registro do título no cartório competente. Dessa forma, mesmo que exista um contrato de compra e venda assinado pelas partes, o comprador não é considerado juridicamente proprietário do imóvel enquanto não realizar o registro formal da transação (Brasil, 2002).

Essa situação pode gerar insegurança jurídica, pois o imóvel continua formalmente vinculado ao proprietário anterior no sistema registral. Em casos de disputas judiciais, penhoras ou dívidas do antigo proprietário, o comprador pode enfrentar dificuldades para comprovar seus direitos sobre o imóvel adquirido apenas por contrato particular (Gonçalves, 2017).

Além disso, a falta de registro formal do imóvel pode dificultar diversos procedimentos administrativos e financeiros, como a obtenção de financiamentos imobiliários, a transferência do imóvel para terceiros, a realização de inventários e a regularização documental perante órgãos públicos. Em muitos casos, a ausência de documentação adequada também impede que o imóvel seja integrado ao cadastro municipal e que os proprietários tenham acesso a serviços públicos essenciais (Rolnik, 2015).

Outro fator que contribui para a disseminação dessa prática é a existência de loteamentos irregulares ou informais, nos quais os terrenos são comercializados antes da aprovação oficial do parcelamento do solo ou sem o devido registro no cartório competente. Nesses casos, os compradores frequentemente recebem apenas contratos particulares ou

recibos de pagamento, o que dificulta a formalização posterior da propriedade (Fernandes, 2002).

Diante desse cenário, a regularização fundiária e a formalização do registro imobiliário tornam-se etapas fundamentais para garantir a segurança jurídica dos proprietários e promover a organização do espaço urbano. A implementação de políticas públicas voltadas à regularização de imóveis adquiridos por contrato de compra e venda pode contribuir para reduzir a informalidade no mercado imobiliário e assegurar o direito à propriedade previsto na legislação brasileira (Brasil, 2017).

## **Conclusão**

A regularização de terrenos urbanos adquiridos por contrato de compra e venda constitui um processo fundamental para garantir segurança jurídica aos proprietários e promover a organização territorial das cidades. A formalização da propriedade por meio do registro no Cartório de Registro de Imóveis permite que o adquirente seja reconhecido legalmente como titular do bem, assegurando seus direitos perante terceiros e evitando conflitos relacionados à posse e à propriedade do imóvel (Brasil, 2002).

No contexto urbano brasileiro, a ausência de registro formal de imóveis ainda é uma realidade presente em diversas regiões, especialmente em áreas resultantes de processos de ocupação irregular ou loteamentos implantados sem a devida regularização urbanística. Nessas situações, muitos proprietários possuem apenas contratos particulares de compra e venda, documentos que, embora comprovem a negociação realizada entre as partes, não garantem a transferência legal da propriedade perante o sistema registral (Fernandes, 2002).

A regularização desses imóveis possibilita que os proprietários tenham acesso a diversos benefícios jurídicos e administrativos. Entre esses benefícios destacam-se a possibilidade de realizar novas transações imobiliárias, obter financiamentos, registrar heranças e integrar o imóvel ao sistema formal de cadastro imobiliário municipal. Dessa forma, a formalização da propriedade contribui para fortalecer a segurança jurídica e reduzir os riscos associados à informalidade no mercado imobiliário (Gonçalves, 2017).

Além disso, a regularização fundiária também possui impacto significativo na organização territorial das cidades, uma vez que permite integrar áreas anteriormente

informais ao planejamento urbano. A formalização da propriedade facilita a implementação de políticas públicas de infraestrutura urbana, como redes de saneamento, pavimentação, iluminação pública e transporte coletivo. Dessa forma, a regularização contribui para melhorar as condições de vida da população e promover o desenvolvimento urbano de forma mais organizada e sustentável (Rolnik, 2015).

Outro aspecto relevante refere-se à contribuição da regularização fundiária para a gestão do território urbano. A formalização dos imóveis possibilita a atualização dos cadastros imobiliários e a melhoria das bases de dados utilizadas pelos municípios para planejamento urbano e arrecadação tributária. A existência de registros atualizados permite maior controle sobre o uso e ocupação do solo, facilitando a elaboração de políticas públicas voltadas ao desenvolvimento urbano (Fernandes, 2002).

Portanto, a regularização de terrenos urbanos adquiridos por contrato de compra e venda representa um instrumento essencial para promover segurança jurídica, garantir o direito à propriedade e fortalecer a organização do espaço urbano. A implementação de políticas públicas voltadas à regularização fundiária constitui um passo importante para reduzir a informalidade territorial e contribuir para o desenvolvimento urbano mais equilibrado e inclusivo nas cidades brasileiras.

## **Referências**

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Senado Federal, 1988.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade). Diário Oficial da União, Brasília, 2001.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, 2002.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 2017.

FERNANDES, Edésio. **Regularização fundiária urbana no Brasil: avanços e desafios**. Belo Horizonte: Del Rey, 2002.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

PRODANOV, Cleber Cristiano; FREITAS, Ernani Cesar de. **Metodologia do trabalho científico: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico**. 2. ed. Novo Hamburgo: Feevale, 2013.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do trabalho científico**. 24. ed. São Paulo: Cortez, 2016.