

**UNIVERSIDADE REGIONAL INTEGRADA DO ALTO URUGUAI E DAS MISSÕES**  
**CAMPUS DE SANTO ÂNGELO**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO *STRICTU SENSU* EM DIREITO**  
**DOUTORADO**

**MARCOS COSTA SALOMÃO**

**A REGULARIZAÇÃO DA MORADIA COMO ACESSO À PROPRIEDADE IMÓVEL**

**SANTO ÂNGELO – RS**

**2021**

**MARCOS COSTA SALOMÃO**

**A REGULARIZAÇÃO DA MORADIA COMO ACESSO À PROPRIEDADE IMÓVEL**

Tese apresentada como requisito parcial para a obtenção do título de Doutor em Direito, pelo Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Direito da Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões – URI.

Área de concentração: Direitos Especiais

Orientador: Prof. Dr. José Alcebíades de Oliveira Junior

**SANTO ÂNGELO – RS**

**2021**

**MARCOS COSTA SALOMÃO**

**A REGULARIZAÇÃO DA MORADIA COMO ACESSO À PROPRIEDADE IMÓVEL**

Tese apresentada como requisito parcial para a obtenção do título de Doutor em Direito, pelo Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Direito da Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões – URI.

Área de concentração: Direitos Especiais

Orientador: Prof. Dr. José Alcebíades de Oliveira Junior

Aprovado em: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ /2021

**BANCA EXAMINADORA**

---

---

---

---

---

Antes de dedicar, eu preciso me desculpar, por ter privado vocês do meu convívio por longo tempo. Quando se ama, a ausência, mesmo que por instantes, parece eterna...

Dedico esta pesquisa à minha família.

Família são aqueles que amamos, mesmo sem conseguir expressar todo nosso amor. Família são aqueles que construímos uma história, ensinando e aprendendo juntos. Família é a energia divina materializada aqui na terra e unida por laços infinitos...

Meu pai Antonio e minha mãe Yolanda

Minha esposa Elisângela

Meus filhos Vitória, Matheus e Henry

Meu irmão Daniel e minha cunhada Melissa

## AGRADECIMENTOS

Uma pesquisa de Doutorado não nasce da noite para o dia. É um trabalho longo, de amadurecimento do pesquisador e da própria pesquisa. Por isso, necessário agradecer as pessoas que estiveram junto nesta caminhada e que, com carinho, de alguma forma, colaboraram para a realização deste trabalho.

Agradeço ao meu orientador, Dr. José Alcebíades de Oliveira Junior, por ter me recebido nesta jornada e ter me acolhido com imensa atenção. Sempre que precisei estava ao meu dispor respondendo todos aos meus questionamentos e me mostrando o caminho.

Agradeço, também, a todo corpo docente da URI-Santo Ângelo, pelos ensinamentos e pela dedicação em conduzir, com tamanha responsabilidade este programa de Doutorado. Em especial, o meu agradecimento ao Dr. João Martins Bertaso e Dr. Noli Bernardo Hahn, pela inspiração e ao Dr. Adalberto Narciso Hommerding, pelos conselhos específicos sobre direitos reais, em especial, sobre a posse. Aos meus colegas de Doutorado, Agnelo, Rafaela, Ana Paula, Bianca, Candice, Francieli, Liane, Nelmo e Rafael, por todas as conversas e palavras de compreensão nos momentos de angústia. Juntos nos tornamos fortes!

Aos meus colaboradores do cartório de registros públicos de Boa Vista do Buricá, Jefferson, Maiara, Taise, Aline, Helena, Adriane, Bruna, Daltro, Luis, Nathália, Sandra, Letícia, Alex, Edizon, André, Jackson, Jean e Sandrinha, que souberam administrar problemas nos momentos em que eu precisava de paz.

Meu carinho e admiração pelas minhas alunas e pesquisadoras Carolina Parducci Brandão, Letícia Main Netto, Amanda Harter Balladares, Jéssica Schneider e Taciana Rocha Lara, que muito colaboraram para que esta pesquisa chegasse a este nível de profundidade, e sempre estiveram ao meu lado incentivando o estudo da posse e da propriedade imobiliária.

Minha gratidão à Dra. Bianca Tams Diehl, coordenadora do curso de Direito da Fundação Educacional Machado de Assis e à Dra. Marli Marlene Moraes da Costa, coordenadora do Programa de Pós-graduação da Universidade de Santa Cruz do Sul, que me incentivaram, logo no início, a este desafio. Por fim, agradeço muito à Dra. Daniella Basso Batista Pinto, pelo incentivo, aconselhamento e revisão desta pesquisa.

*Toda a terra que o homem lavra, planta, melhora, cultiva e da qual pode retirar e utilizar a produção, torna-se propriedade sua. Ele a trabalha e, assim, a separa dos recursos disponíveis para o uso comum.*

**John Locke**

## RESUMO

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988 (CF/88), o Estado Democrático de Direito é o novo padrão da República, protegendo direitos individuais, outorgando direitos sociais e modelando a economia. A propriedade passa a ser protegida como um direito, desde que tenha função social e, agora, é projetada como acesso universal. Protege-se a família, resguardando-lhe um patrimônio mínimo, vinculado à dignidade e à moradia digna. Permite-se a usucapião especial de imóvel urbano para regularizar o domínio daqueles que moram na informalidade, sobre áreas privadas. Neste sentido, a presente pesquisa de doutorado tem como objeto de estudo a regularização da propriedade imóvel no Brasil, na esfera extrajudicial, demonstrando que o acesso à propriedade formal como realização do direito à moradia pode ser alcançado diretamente no registro de imóveis, desde que demonstrados os requisitos constitucionais. A fim de atingir os objetivos propostos, a pesquisa pretende responder ao seguinte problema: "Em que medida é possível a regularização extrajudicial de imóveis, visando efetivar o direito à moradia e o acesso à propriedade formal no Brasil?". Na busca de possíveis respostas à problemática suscitada, delineou-se como objetivo geral: compreender as formas de regularização extrajudicial de imóveis no Brasil, destacando como objetivos específicos: estudar a evolução da propriedade privada na Europa, passando pelo modelo liberal até a Lei de Terras no Brasil; analisar os princípios registrares imobiliários que regem o sistema de registro de propriedade privada no Brasil e a segurança jurídica existente; demonstrar as formas de regularização extrajudicial de imóveis, perante o registrador imobiliário que somente poderá deferir os pedidos se houver estrito cumprimento dos dispositivos legais e constitucionais, mas sempre buscando reconhecer o direito ao mínimo existencial. Como metodologia, esta pesquisa qualitativa, de cunho descritivo, envolveu um estudo empírico, com a realização de uma pesquisa documental, por meio da análise de documentos, ou seja, de legislações e jurisprudências, bem como a realização da pesquisa bibliográfica, a fim de cruzar os dados para a interpretação, fundamentando a pesquisa. Justifica-se a presente pesquisa pela sua importância prática na aplicação do direito e na resolução de conflitos, longe da esfera judicial, demonstrando as possibilidades reais de acesso à propriedade formal, perante o registro de imóveis. O direito não pode ficar apenas na teoria, principalmente quando se trata de direitos fundamentais, os quais devem obter a realização imediata quando intrínsecos à dignidade humana. A moradia digna é um desses casos.

Palavras-chave: Propriedade Imóvel. Formas de regularização extrajudicial. Propriedade Formal. Princípios Registrares Imobiliários. Posse e Regularização Fundiária Urbana.

## ABSTRACT

With the enactment of the Federal Constitution of 1988 (CF/88), the Democratic Rule of Law is the new standard of the Republic, protecting individual rights, granting social rights and shaping the economy. Property is now protected as a right, as long as it has a social function, and is now projected as universal access. The family is protected, safeguarding a minimum asset, linked to dignity and decent housing. Special usucapio of urban property is allowed to regularize the domain of those who live informally over private areas. In this sense, this doctoral research has as its object of study the regularization of real estate in Brazil, in the extrajudicial sphere, demonstrating that access to formal property as a realization of the right to housing can be achieved directly in the real estate registry, provided that it is demonstrated constitutional requirements. In order to achieve the proposed objectives, the research intends to answer the following question: To what extent is it possible to make out-of-court regularization of real estate possible, with a view to realizing the right to housing and access to formal property in Brazil?”. In the search for possible answers to the raised issue, the general objective was outlined: to understand the forms of extrajudicial regularization of real estate in Brazil, highlighting as specific objectives: to study the evolution of private property in Europe, from the liberal model to the Land Law in Brazil; analyze the real estate registry principles that govern the private property registration system in Brazil and the existing legal security; demonstrate the forms of extrajudicial regularization of real estate, before the real estate registrar, which can only grant requests if there is strict compliance with legal and constitutional provisions, but always seeking to recognize the right to the existential minimum. As a methodology, this qualitative, descriptive research involved an empirical study, with the carrying out of a documental research, through the analysis of documents, that is, of legislation and jurisprudence, as well as the realization of bibliographical research, in order to cross the data for interpretation, substantiating the research. The present research is justified by its practical importance in the application of the law and in the resolution of conflicts, far from the judicial sphere, demonstrating the real possibilities of access to formal property, before the real estate registry. The right cannot remain only in theory, especially when it comes to fundamental rights, which must obtain immediate realization when intrinsic to human dignity. The villa is one of those cases.

Keywords: Immovable property. Forms of extrajudicial regularization. Formal Ownership. Real Estate Registry Principles. Urban Land Tenure and Regularization.

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AC	Apelação Cível
ADI	Ação Direta de Inconstitucionalidade
AgInt	Agravo Interno
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
BNH	Banco Nacional de Habitação
CF/88	Constituição Federal de 1988
CIR	Cédula Imobiliária Rural
CJF	Conselho da Justiça Federal
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
CPC	Código de Processo Civil
CPF	Cadastro de Pessoa Física
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura
CRF	Certidão de Regularização Fundiária
CSM/SP	Conselho Superior da Magistratura de São Paulo
CTN	Código Tributário Nacional
DFC	Divisão de Fiscalização e de Controle
DOI	Declaração de Operações Imobiliárias
DOU	Diário Oficial da União
DUDH	Declaração Universal dos Direitos Humanos
EC	Emenda Constitucional
FGS	Fundo Garantidor Solidário
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IR	Imposto de Renda
ISSQN	Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza
ITBI	Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis

LGPD	Lei Geral de Proteção de Dados
LINDB	Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro
MP	Medida Provisória
ONU	Organização das Nações Unidas
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PIS/PASEP	Programa de Integração Social e o Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público
PMCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
PSH	Programa Social de Habitação
RE	Recurso Extraordinário
REsp	Recurso Especial
REURB	Regularização Fundiária Urbana
RFB	Receita Federal do Brasil
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJSP	Tribunal de Justiça de São Paulo
TRF	Tribunal Regional Federal
UE	União Europeia

## SUMÁRIO

1	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	13
2	<b>DO DIREITO DE PROPRIEDADE AO DIREITO À MORADIA: O ESFORÇO ESTATAL PARA ALCANÇAR A IGUALDADE SOCIAL</b> .....	18
2.1	<b>Do sentimento de propriedade</b> .....	18
2.2	<b>Contrato, propriedade e liberdade</b> .....	25
2.3	<b>Propriedade e liberdade no estado liberal burguês</b> .....	27
2.4	<b>Urbanização nas cidades europeias</b> .....	30
2.5	<b>Direitos sociais e crise no estado de bem-estar</b> .....	32
2.6	<b>O direito à moradia</b> .....	39
2.7	<b>A história da propriedade privada no Brasil</b> .....	48
2.7.1	O descobrimento do território.....	48
2.7.2	Capitanias, sesmarias e ocupações (posse).....	53
2.7.3	A lei de terras de 1850 e a separação do domínio público do domínio privado.....	60
2.7.4	Tentativas de uma codificação civil.....	74
2.7.5	Código civil de 1916.....	76
2.7.6	A urbanização brasileira.....	77
2.7.7	A necessidade de reger o parcelamento do solo e as políticas habitacionais de moradia.....	79
2.7.8	Um olhar para a regularização.....	83
3	<b>O REGISTRO DE IMÓVEIS</b> .....	88
3.1	<b>Natureza jurídica da atividade registral</b> .....	88
3.2	<b>Finalidades, atribuições, livros e conservação</b> .....	94
3.3	<b>Princípios do registro de imóveis: noções gerais</b> .....	100
3.4	<b>Princípios aplicados ao direito imobiliário registral</b> .....	102
3.4.1	Princípio da segurança jurídica.....	103
3.4.2	Princípio da publicidade.....	108
3.4.3	Princípio da unitariedade, a matrícula do imóvel e o livro nº 2: registro geral.....	112
3.4.3.1	Abertura de matrícula.....	115

3.4.3.2	Criação de novas circunscrições imobiliárias.....	117
3.4.3.3	Matrículas de frações ideais.....	118
3.4.3.4	Recomposição de matrículas.....	120
3.4.3.5	Unificação, fusão e destaque.....	121
3.4.3.6	Encerramento, cancelamento e bloqueio.....	124
3.4.4	Princípio da rogação.....	126
3.4.5	Princípio o tempo rege o ato ( <i>tempus regit actum</i> ).....	129
3.4.6	Princípio da prioridade e o protocolo de títulos.....	132
3.4.6.1	Protocolo e hipotecas.....	136
3.4.7	Princípio da cindibilidade.....	138
3.4.8	Princípio da legalidade.....	142
3.4.8.1	Títulos anuláveis e os limites da qualificação.....	144
3.4.9	Princípio da continuidade.....	148
2.4.10	Princípio da especialidade.....	152
3.4.10.1	Especialidade e georreferenciamento.....	157
3.4.10.2	Caracterização do imóvel rural ou urbano.....	158
2.4.11	O princípio da inscrição e o princípio da concentração.....	161
3.4.11.1	Inscrição constitutiva.....	164
3.4.11.2	Inscrição declarativa.....	166
3.4.11.3	Inscrição positiva e inscrição negativa.....	169
3.4.11.4	Inscrição superveniente convalidante.....	170
3.4.11.5	Inscrição repristinatória.....	171
3.4.11.6	Inscrição de mera notícia.....	173
3.4.11.7	Inscrição prenotante.....	176
3.4.12	Princípio da legitimação e fé pública registral.....	177
3.5	<b>Retificação de registro</b> .....	180
3.5.1	Retificação unilateral, de ofício ou de requerimento.....	182
3.5.2	Retificação bilateral ou consensual.....	186
3.5.3	Descrição de remanescente e áreas públicas.....	192
3.5.4	Demarcação de divisas.....	193
4	<b>A REGULARIZAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEIS URBANOS COMO FATOR DE ACESSO AO DIREITO FUNDAMENTAL DE MORADIA</b> .....	194

4.1	<b>A propriedade imóvel e o direito à moradia na ordem constitucional brasileira.....</b>	194
4.2	<b>Breves notas sobre a inaplicabilidade da Lei nº 13.465/17.....</b>	207
4.3	<b>Uma nova forma de propriedade: a laje.....</b>	209
4.4	<b>O procedimento de regularização fundiária previsto na Lei nº 13.465/17.....</b>	213
4.5	<b>Legitimação fundiária.....</b>	218
4.6	<b>Da legitimação de posse sobre imóvel urbano.....</b>	224
4.7	<b>Natureza jurídica da posse após o registro da certidão de regularização fundiária com indicação de legitimação de posse sobre imóvel urbano.....</b>	228
4.7.1	Discussão sobre a natureza jurídica da posse.....	229
4.7.2	Posse como direito real, pessoal ou especial.....	233
4.7.3	Distinção dos direitos reais e direitos pessoais.....	233
4.7.4	Tipicidade e taxatividade.....	236
4.7.5	Posse como direito real.....	238
4.8	<b>Concessão de uso especial para fins de moradia.....</b>	244
4.9	<b>Usucapião extrajudicial como caminho à propriedade.....</b>	247
4.10	<b>Da usucapião especial urbana (<i>pro moradia</i>).....</b>	253
5	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	259
	<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	262

## 1 INTRODUÇÃO

O Brasil é um país jovem, fruto da colonização europeia e se desenvolveu rapidamente, com características próprias em relação à formação do solo urbano e rural. A propriedade nasce pública, assim delimitada pela Coroa Portuguesa após o descobrimento, e é concedida, sob a forma de usufruto, para famílias portuguesas que queiram explorá-la.

O forte crescimento populacional, somado às concessões clandestinas de terras, levaram a organização do território ao caos, sendo necessária uma legislação, em 1850, que delimitasse as áreas públicas daquelas que já estavam consolidadas sob domínio privado. Nascia, assim, naquela época, a propriedade privada no Brasil, importando um sistema europeu de registros, com falhas, mas inclinado a gerar segurança jurídica para os adquirentes.

O primeiro Código Civil brasileiro, um dos últimos do modelo liberal, surge em 1916, regendo a família, os contratos e a propriedade. Logo em seguida, o fenômeno da urbanização aflora no país e a ausência de normas específicas para o parcelamento do solo urbano traz um novo caos para a sociedade: a fragilidade dos contratos imobiliários.

Instigado a agir, o legislativo brasileiro prepara sua primeira norma para frear o arrojo dos loteadores, publicada em 1937, após o golpe de Estado pelo presidente Getúlio Vargas. O Decreto-lei nº 58 passa para registro de imóveis os cuidados em relação à compra e venda de terrenos, obrigando os proprietários de terras o cumprimento de várias exigências documentais. O engessamento do sistema, que buscava segurança, cria dificuldades para o acesso à propriedade, quando deveria facilitar. Surgem os loteamentos clandestinos e irregulares.

As construções de edifícios com apartamentos são outro fenômeno da urbanização e o Estado brasileiro cria o Banco Nacional de Habitação (BNH) para incentivar a política habitacional no país. São construídas as COHABs e liberados recursos para a classe média. Mesmo assim, os mais humildes são deixados à margem, pois carecem de comprovação de renda no modelo de Estado burocrático. A saída é a ocupação de áreas, públicas e privadas, abandonadas.

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988 (CF/88), o Estado Democrático de Direito é o novo padrão da República, protegendo direitos individuais, outorgando direitos sociais e modelando a economia. A propriedade

passa a ser protegida como um direito, desde que tenha função social e, agora, é projetada como acesso universal. Protege-se a família, resguardando-lhe um patrimônio mínimo, vinculado à dignidade e à moradia digna. Permite-se a usucapião especial de imóvel urbano para regularizar o domínio daqueles que moram na informalidade, sobre áreas privadas. Todavia, o acesso a esta modalidade de aquisição da propriedade dependia unicamente de chancela judicial, o que levou ao Poder Judiciário um grande volume de processos, fenômeno este chamado de judicialização. O direito social à moradia vem mais tarde, com a Emenda Constitucional (EC) nº 26/2000.

Com excesso de demandas judiciais e com enorme volume de pedidos de regularização de imóveis batendo às portas do Ministério das Cidades, o Estado inicia o processo de desjudicialização e de regularização de imóveis, outorgando aos municípios o procedimento de Regularização Fundiária Urbana (REURB) e aos registradores de imóveis alguns atos característicos de jurisdição voluntária, em especial a usucapião extrajudicial.

Neste sentido, a presente pesquisa de doutorado tem como **objeto de estudo** a regularização da propriedade imóvel no Brasil, na esfera extrajudicial, demonstrando que o acesso à propriedade formal como realização do direito à moradia pode ser alcançado diretamente no registro de imóveis, desde que demonstrados os requisitos constitucionais.

A fim de atingir os objetivos propostos, a pesquisa pretende responder ao seguinte **problema**: Em que medida é possível a regularização extrajudicial de imóveis, visando efetivar o direito à moradia e o acesso à propriedade formal no Brasil?”. Na busca de possíveis respostas à problemática suscitada, delineou-se como **objetivo geral**: compreender as formas de regularização extrajudicial de imóveis no Brasil, destacando como **objetivos específicos**: estudar a evolução da propriedade privada na Europa, passando pelo modelo liberal até a Lei de Terras no Brasil; analisar os princípios registrares imobiliários que regem o sistema de registro de propriedade privada no Brasil e a segurança jurídica existente; demonstrar as formas de regularização extrajudicial de imóveis, perante o registrador imobiliário que somente poderá deferir os pedidos se houver estrito cumprimento dos dispositivos legais e constitucionais, mas sempre buscando reconhecer o direito ao mínimo existencial.

A fim de compor o **quadro teórico-argumentativo**, constituíram-se, como referências do presente estudo, os escritos dos seguintes autores como: Capistrano de Abreu, Robert Alexy, , Francisco de Paula Lacerda de Almeida, Marco Aquini, José de Oliveira Ascensão, Araken de Assis, Eduardo Agostinho Arruda Augusto, Nicolau Balbino Filho, Rui Barbosa, Wilson de Souza Campos Batalha, Zygmunt Bauman, João Martins Bertaso, Clóvis Beviláqua, Norberto Bobbio, Paulo Bonavides, Leonardo Brandelli, Rogério Brochado, José Joaquim Gomes Canotilho, Afrânio de Carvalho, Christiano Cassetari, Walter Ceneviva, Fustel de Coulanges, Maria Sylvia Zanella Di Pietro, José Cretela Junior, Maria Helena Diniz, Ricardo Dip, Luigi Ferrajoli, Ademar Fioranelli, Eros Roberto Grau, Bernhard Groethuysen, Rudolf von Ihering, Sérgio Jacomino, Francisco José de Almeida Prado Ferraz Costa Junior, Ivan Jacopetti do Lago, Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda, François Reynaert, Venício Salles, Boaventura de Souza Santos, Ingo Wolfgang Sarlet, De Plácido e Silva, José Afonso da Silva, Lenio Luiz Streck, Flávio Tartuce, Gustavo José Mendes Tepedino, Martin Wolff, José Alcebíades de Oliveira Jr., dentre outros.

Como **metodologia**, esta pesquisa qualitativa, de cunho descritivo, envolveu um estudo empírico, com a realização de uma pesquisa documental, por meio da análise de documentos, ou seja, de legislações e jurisprudências, bem como a realização da pesquisa bibliográfica, a fim de cruzar os dados para a interpretação, fundamentando a pesquisa.

**Justifica-se** a presente pesquisa pela sua importância prática na aplicação do direito e na resolução de conflitos, longe da esfera judicial, demonstrando as possibilidades reais de acesso à propriedade formal, perante o registro de imóveis. O direito não pode ficar apenas na teoria, principalmente quando se trata de direitos fundamentais, os quais devem obter a realização imediata quando intrínsecos à dignidade humana. A moradia digna é um desses casos.

Não se desconhece a diferenciação da propriedade e da moradia. Todavia, aqui trabalharemos o direito de regularizar a moradia como forma de acesso à propriedade formal. Sim, não é necessário ter a propriedade para se ter a moradia, mas negar o direito real para quem já possui a posse consolidada do lar é como condicionar a cidadania. A CF/88 é clara ao dizer que garante o direito à propriedade, como acesso universal e como um patrimônio mínimo existencial. Todos devem ter condições de adquirir a propriedade mínima, e o que será

defendido, aqui, é o direito de regularizar o que já se possui e que serve de moradia. É o direito de regularizar a moradia como propriedade.

A presente pesquisa consta de 5 (cinco) capítulos. O **Capítulo 1** se refere à presente “Introdução”, na qual foram descritas algumas considerações relevantes quanto à temática pesquisada, o objeto de estudo, o problema de pesquisa a ser respondido, seus objetivos, bem como suas hipóteses, justificativa, metodologia, o quadro teórico-argumentativo e o referencial teórico utilizado para a construção da presente tese de doutorado.

O **Capítulo 2** intitulado “Do direito de propriedade ao direito à moradia: o esforço estatal para alcançar a igualdade social”, será apresentada a história e evolução da propriedade privada no Brasil, abordando a divisão do território brasileiro em capitanias, logo após o descobrimento e a evolução das sesmarias entre os colonizadores. Será demonstrado, também, que foi instituído no Brasil o Registro Geral de Terras, mediante transcrição dos títulos pelo oficial do registro de imóveis, gerando este ato o direito de propriedade, a partir de 1868. Em seguida, tratar-se-á das tentativas de Codificação Civil que culminaram com a publicação do Código de Beviláqua em 1916, bem como a urbanização brasileira e a primeira lei de parcelamento do solo urbano, analisando o desempenho das políticas públicas habitacionais, até chegar à ideia do governo brasileiro em regularizar os imóveis já construídos em estado de irreversibilidade.

No **Capítulo 3**, “O registro de imóveis”, será estudado o registro de imóveis brasileiro e seus procedimentos próprios, expondo conhecimentos sobre a sistemática registral imobiliária e a regularização da propriedade imobiliária urbana. Será apresentada a função, exercida pelo registrador imobiliário, de proteção do direito de propriedade e dos demais direitos reais que incidem sobre ela, servindo como um filtro da legalidade sobre os títulos apresentados para registro. Nesse sentido, busca-se, de forma técnica, demonstrar como funciona o sistema registral imobiliário brasileiro.

Já o **Capítulo 4**, “A regularização extrajudicial de imóveis urbanos como fator de acesso ao direito fundamental de moradia”, trata da análise dos institutos jurídicos que são aplicados à regularização imobiliária, seja ela fruto de regularização fundiária urbana-REURB, ou mediante procedimento de usucapião extrajudicial perante o registrador de imóveis. Será demonstrado que todos os institutos gravitam na órbita da usucapião especial urbana, prevista na Constituição

Federal, que busca efetivar o direito à moradia e à propriedade formal. Também, será apresentado o direito de laje, como nova forma de propriedade, bem como as novas formas de aquisição da propriedade, sendo elas a legitimação fundiária e a legitimação de posse com conversão automática; além de demonstrar o debate sobre a natureza jurídica da posse, em razão da sua nova visibilidade na lei da regularização fundiária, bem como a concessão de direito real de uso para fins de moradia, sobre imóveis públicos. Finalmente, estudar-se-á os julgados que envolvem o direito à moradia e que influenciam direito acesso à propriedade.

E no **Capítulo 5**, são apresentadas as “Considerações Finais”, onde, em linhas gerais, são relatadas as conclusões do presente estudo, na tentativa de responder às questões norteadoras da pesquisa.