

ATUAÇÃO DO ADVOGADO NA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: PROCEDIMENTOS PRÁTICOS E JURIDICOS

Jucélio Luiz da Silva ¹
Leonardo Elias de Paiva²

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo analisar a regularização imobiliária, com enfoque na atuação do advogado nos procedimentos jurídicos e práticos que asseguram a efetiva segurança da propriedade. A ausência de regularização formal de imóveis é uma realidade que ainda gera insegurança jurídica, dificultando a transmissão de bens, o acesso a crédito imobiliário e a plena efetivação do direito de propriedade. Com base em pesquisa bibliográfica, a investigação aborda os fundamentos constitucionais e legais que disciplinam a matéria, bem como a importância da atuação do advogado nesse processo, seja na orientação documental, seja na condução de procedimentos judiciais, administrativos e extrajudiciais. A análise evidencia que a regularização imobiliária constitui instrumento indispensável para garantir a validade dos negócios jurídicos, a valorização patrimonial e a proteção social, reforçando a relevância do profissional do Direito como agente promotor da segurança jurídica no mercado imobiliário.

PALAVRAS-CHAVE: Regularização imobiliária. Segurança jurídica. Atuação do Advogado.

INTRODUÇÃO

A regularização de imóveis constitui uma problemática histórica e complexa dentro do contexto jurídico brasileiro, representando um dos maiores desafios enfrentados tanto pelo poder público quanto pelos profissionais que atuam na área do Direito Imobiliário. Isso se deve ao fato de que grande parcela dos imóveis no Brasil, sejam eles urbanos ou rurais, encontram-se em situação de irregularidade registral, de área ou documental.

Em muitos casos, as propriedades foram transmitidas de geração em geração sem o devido registro ou foram ocupadas informalmente, o que gerou um acúmulo de situações que demandam soluções jurídicas específicas e eficientes.

Apesar dos avanços legislativos e institucionais observados nas últimas décadas, ainda persiste um elevado índice de propriedades que se encontram à margem do sistema registral formal. Essa realidade compromete a segurança jurídica nas relações imobiliárias, fomenta litígios possessórios e impede o pleno exercício do direito fundamental à propriedade formal, conforme assegurado pela Constituição Federal de 1988.

A ausência de regularização documental também dificulta a inclusão social e o desenvolvimento urbano ordenado, uma vez que impede o acesso dos cidadãos a políticas

¹ Discente do curso: Jucelio Luiz da Silva email: gatewayj@hotmail.com

² Docente Orientador Prof. Ms. Leonardo Elias de Paiva email: drleonardopaiva@outlook.com

públicas essenciais, como o crédito imobiliário, programas habitacionais e regularização de infraestrutura básica.

Esse quadro de irregularidade acarreta sérias consequências para o ordenamento jurídico e para o desenvolvimento econômico e social do país. A insegurança jurídica gerada pela falta de registros formais limita o exercício pleno do direito de propriedade, restringe a possibilidade de utilização do bem como garantia em operações financeiras e dificulta o acesso às políticas públicas de habitação e valorização patrimonial.

Além disso, a irregularidade fundiária representa um obstáculo para a concretização da função social da propriedade, princípio constitucional consagrado na Constituição Federal de 1988, que determina que a propriedade deve atender a função social da propriedade e ao bem coletivo, promovendo justiça social e desenvolvimento sustentável.

Nesse cenário, os aspectos jurídicos e práticos da regularização imobiliária tornam-se essenciais para compreender como os instrumentos legais podem ser aplicados de maneira eficaz na regularização da propriedade. O estudo desse tema exige a análise das normas que disciplinam a regularização fundiária e a compreensão do papel desempenhado pelos diversos agentes envolvidos, especialmente o profissional do Direito.

O advogado exerce papel fundamental ao orientar juridicamente os proprietários, elaborar instrumentos contratuais adequados, conduzir procedimentos administrativos e judiciais e garantir que todo o processo se desenvolva de acordo com a legislação vigente.

A análise da atuação do advogado permite identificar os mecanismos que garantem a segurança jurídica da propriedade e consolidam o direito à moradia e à propriedade formal como direitos fundamentais. O trabalho do profissional do Direito é determinante para evitar fraudes, prevenir conflitos e assegurar que a transferência e o registro da propriedade ocorram de forma legítima, transparente e segura.

Assim, o advogado atua não apenas na esfera judicial, mas também de forma preventiva e consultiva, colaborando com órgãos públicos, instituições financeiras, cartórios e incorporadores na busca por soluções jurídicas adequadas a cada caso concreto.

A matéria é disciplinada principalmente pela Lei nº 13.465/2017, que estabelece normas para a Regularização Fundiária Urbana e Rural (Reurb) no Brasil. Essa legislação fortalece o sistema registral público de imóveis e complementa as disposições da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), além de integrar-se às diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que regula o uso da propriedade urbana de forma a cumprir sua função social. Também é relevante a Lei nº 11.977/2009, que instituiu o Programa Minha Casa, Minha Vida,

dispondo sobre a regularização fundiária de assentamentos urbanos e criando mecanismos que visam promover a moradia digna e acessível à população de baixa renda.

Além dessas normas, as vias legais relacionadas à propriedade estão disciplinadas no Código Civil de 2002, especialmente em seus dispositivos sobre posse, propriedade, usucapião e direitos reais. Já os procedimentos processuais de regularização encontram respaldo no Código de Processo Civil de 2015, que introduziu instrumentos processuais mais céleres e eficazes para a solução de conflitos fundiários e para a formalização da propriedade.

Esses instrumentos jurídicos visam conferir maior celeridade, eficácia e desburocratização aos procedimentos de formalização da propriedade, refletindo a necessidade de adaptação do sistema jurídico às demandas sociais contemporâneas. Além disso, o avanço das tecnologias da informação trouxe novas possibilidades de controle, transparência e autenticidade documental.

Nesse contexto, destaca-se a adoção do **blockchain**, tecnologia de registro distribuído que atua como um livro-razão digital descentralizado, registrando transações de forma segura, transparente e imutável.

Cada nova transação é inserida em um bloco que se conecta cronologicamente a uma cadeia de blocos. A validação desses registros é realizada pelos próprios participantes da rede, o que elimina a necessidade de uma autoridade central, como um cartório ou banco, para garantir a autenticidade dos dados.

A incorporação dessa tecnologia no setor imobiliário tem potencial para reduzir fraudes, simplificar processos de registro e aumentar a confiabilidade dos dados imobiliários. Isso representa um avanço significativo para o Direito Imobiliário contemporâneo, que busca conciliar segurança jurídica, inovação tecnológica e acessibilidade social. Para desenvolvimento da pesquisa utilizou-se de metodologia bibliográfica.

A presente pesquisa, portanto, buscou analisar a regularização imobiliária sob a ótica jurídica e prática, evidenciando a importância da atuação do advogado como agente essencial para a efetividade do direito de propriedade.

O objetivo foi demonstrar qual é o papel do profissional do Direito, que vai muito além da atuação em litígios, sendo indispensável também na prevenção de conflitos e na promoção da segurança jurídica nas relações sociais e econômicas, pilares fundamentais para o desenvolvimento sustentável e a justiça social no Brasil.

1. CONTEXTO HISTORICO, CONCEITO E EVOLUÇÃO DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIARIA.

A compreensão do mercado imobiliário exige uma análise histórica de sua origem. O desenvolvimento do setor está vinculado diretamente à formação da propriedade e à sua utilização econômica.

Segundo Sanchez (2025), a origem do mercado imobiliário começou com a aquisição da propriedade imóvel e o aproveitamento econômico do solo. As propriedades sempre foram cobiçadas pelo homem, seja porque nos primórdios da civilização a terra era sinônimo de poder e soberania, o que ocorre até hoje.

Nesse sentido Sanchez (2025), percebe que o mercado imobiliário surge a partir da noção de posse e domínio da terra, inicialmente coletiva e posteriormente individualizada. O direito romano desempenhou papel essencial nesse processo, ao consolidar a propriedade privada como instituto jurídico fundamental, assegurando ao indivíduo o poder de usar, gozar e dispor do imóvel.

Durante o período feudal, a terra se manteve como principal fonte de riqueza e poder, organizada por meio de concessões e vínculos de servidão. Com a modernidade e o crescimento das cidades, esse cenário se transformou, pois, a terra passou a adquirir valor econômico e comercial, sendo negociada e explorada também sob a lógica do capital.

Para Sanchez (2025), no contexto brasileiro, a evolução do mercado imobiliário foi intensificada pela urbanização acelerada no século XX. Esse processo consolidou a moradia como um bem jurídico de relevância social e econômica, exigindo regulamentação específica para garantir segurança jurídica nas transações e proteção do direito de propriedade.

Sanchez (2025), destaca que o Direito Imobiliário se relaciona com diversos outros ramos do Direito, como o Direito Civil, ao regular posse, propriedade e contratos; o Direito Registral e Notarial, no que diz respeito à formalização documental; o Direito Urbanístico, ao tratar da função social da propriedade e do ordenamento das cidades; e até mesmo o Direito Constitucional, em razão da proteção do direito de propriedade e da moradia.

Conforme Navega et al (2021), a Regularização fundiária é categoria jurídica diretiva, enquanto fim e direção da política de reengenharia rural e urbana, ou de saneamento dos males do campo e da cidade; matriz, enquanto gênero de várias formas de regularizar, abrangendo a multiplicidade dos aspectos de irregularidades prediais, da falta de titulação às graves desordens habitacionais, passando por deficiências de infraestrutura e ocupações informais. Portanto, o conceito de Direito Imobiliário vai além da simples compra e venda de imóveis, abrangendo uma complexa rede de normas que garantem segurança jurídica, estabilidade patrimonial e proteção ao interesse público.

De acordo com Matos (2017), a regularização imobiliária consiste no conjunto de medidas jurídicas, administrativas, registrais e técnicas que têm por finalidade adequar os imóveis urbanos e rurais às exigências do ordenamento jurídico, garantindo ao proprietário a titularidade plena e juridicamente reconhecida de seu bem. Para o autor, a propriedade somente se consolida quando devidamente registrada no cartório competente, sendo o registro imobiliário o marco constitutivo e garantidor do direito real.

Desta forma destaca Tartuce (2015), A importância da regularização está diretamente ligada à segurança jurídica, à valorização patrimonial e à efetividade da função social da propriedade, a regularização formal de imóveis não apenas confere legitimidade ao titular do domínio, mas também viabiliza o acesso a crédito, a comercialização regular e a proteção contra eventuais litígios possessórios ou dominiais.

Sob o ponto de vista social, a Constituição Federal de 1988 consagra, no art. 5º, XXII, o direito de propriedade, condicionado pela função social prevista no inciso XXIII. Assim, a regularização é o meio pelo qual o Estado e o particular asseguram que a propriedade cumpra o seu papel dentro da coletividade, evitando situações de insegurança fundiária. (Brasil, 1988).

Nesse contexto Junior, 2012, observa a ausência de regularização imobiliária gera reflexos negativos não apenas para o proprietário, que vê seu patrimônio limitado, mas para toda a coletividade, que sofre com a informalidade e a instabilidade das relações jurídicas fundiárias.

A atuação do advogado, portanto, é indispensável. Cabe a ele orientar o proprietário quanto aos documentos necessários, indicar os instrumentos jurídicos adequados (escritura pública, usucapião, retificação, adjudicação compulsória, entre outros) e acompanhar o processo junto ao cartório. Essa atuação envolve análise documental, elaboração de contratos e retificações de registro; procedimentos administrativos em cartórios e órgãos públicos; e procedimentos extrajudiciais, como mediação, conciliação e elaboração de pareceres.

Conforme observa Sanchez (2025), a regularização da propriedade no Brasil sempre esteve ligada à necessidade de segurança jurídica nas transações imobiliárias. A evolução da documentação imobiliária reflete a própria transformação social e jurídica do país, que buscou organizar o domínio da terra por meio de registros públicos.

Nos períodos colonial e imperial, a posse da terra era garantida muitas vezes por sesmarias ou simples títulos outorgados pela Coroa, sem padronização documental. Tal situação gerava insegurança, pois diferentes indivíduos poderiam alegar direito sobre a mesma terra. Somente com o Decreto nº 1.237/1864, que instituiu os primeiros registros formais de imóveis, iniciou-se uma estrutura mais organizada de controle documental. Sanchez (2025).

Conforme Augusto et al (2017), com a promulgação do Código Civil de 1916 (Brasil, 1916) que se estabeleceu que os direitos reais sobre imóveis transferidos por atos entre vivos só seriam adquiridos após a transcrição ou inscrição no registro de imóveis (art. 675 do Código Civil de 1916), popularizando o ditado "Quem não registra não é dono". E a posterior Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), consolidou-se o atual modelo de registro imobiliário brasileiro, no qual cada imóvel possui uma matrícula individualizada (Brasil, 1973).

Esse avanço representou um marco jurídico essencial, pois passou a conferir autenticidade, publicidade e eficácia erga omnes aos direitos registrados, garantindo maior segurança às relações patrimoniais.

Na segunda metade do século XIX, com o avanço da industrialização, o Brasil vivenciou intensa explosão demográfica nos grandes centros urbanos, sem que houvesse atuação estatal efetiva para sanar a crise habitacional. Nesse período, consolidou-se a ideia da casa própria como aspiração social, o que levou à construção de moradias clandestinas e precárias, resultando no surgimento das favelas.

Anos depois, com a intensificação da urbanização e o agravamento de problemas sociais como segregação espacial e desigualdade, foi instituído o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), marco regulatório da reforma urbana (Brasil, 2001), que assegurou o direito à moradia, a sustentabilidade ambiental e a democratização do espaço urbano, impondo aos Municípios a responsabilidade de implementação por meio dos Planos Diretores.

Assim, embora o mercado imobiliário brasileiro tenha evoluído significativamente, ainda subsiste grande número de imóveis irregulares. Por isso, é essencial que profissionais do setor, bem como compradores, vendedores e locadores, compreendam o processo histórico de legalização, a fim de identificar irregularidades e adotar as medidas jurídicas necessárias. Augusto, 2017.

2. ASPECTOS E PROCEDIMENTOS JURIDICOS

A regularização fundamenta-se na Constituição Federal de 1988, nas leis infraconstitucionais brasileiras e na doutrina jurídica especializada que analisa a prática e a evolução da regularização de imóveis no país. Busca-se compreender os conceitos estruturantes relacionados ao direito de propriedade, à função social da propriedade, à moradia como direito social e à atuação do advogado como elemento essencial na efetividade e segurança jurídica do processo de regularização imobiliária. Além disso, a pesquisa abrange o estudo das inovações tecnológicas aplicadas ao sistema registral, especialmente o uso do blockchain, que se destaca como ferramenta moderna de transparência e autenticidade na gestão de registros públicos.

A Constituição Federal de 1988 é o alicerce do sistema jurídico brasileiro e o ponto de partida para a compreensão das políticas de regularização fundiária. Nela estão dispostos os princípios e direitos fundamentais que orientam toda a legislação posterior.

O artigo 5º, inciso XXII, assegura o direito de propriedade, garantindo proteção jurídica ao titular formal do bem e legitimando todas as ações voltadas à sua defesa e registro. Esse direito é essencial à segurança jurídica e à estabilidade social, pois confere ao cidadão a posse e o domínio legal sobre o imóvel, permitindo o pleno exercício de suas faculdades de uso, gozo e disposição. (Brasil, 1988).

O artigo 5º, inciso XXIII, complementa essa garantia ao determinar que a propriedade deve cumprir sua função social, isto é, deve atender ao interesse coletivo e ao desenvolvimento equilibrado da sociedade. Dessa forma, o uso da propriedade deixa de ser um direito absoluto e passa a estar condicionado a objetivos sociais e ambientais. Esse dispositivo fundamenta políticas públicas de regularização e até mesmo medidas de desapropriação de imóveis que não cumprem sua função social, equilibrando o direito individual e o dever coletivo. (Brasil, 1988).

O artigo 6º introduz o direito à moradia como um dos direitos sociais assegurados pelo Estado, servindo de base para programas habitacionais e políticas de regularização fundiária que visam proporcionar moradia digna à população. A inclusão desse direito na Constituição demonstra o compromisso do Estado com a erradicação da informalidade urbana e com a promoção da dignidade humana, reconhecendo a moradia como um elemento essencial de cidadania. (Brasil, 1988).

O artigo 22, inciso I, atribui à União a competência para legislar sobre direito civil, registros públicos e propriedade, garantindo uniformidade e segurança normativa em todo o território nacional. Essa competência permite a criação de leis federais, como a Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) e a Lei nº 13.465/2017 (Lei da Reurb), que padronizam os procedimentos de registro e titulação, evitando divergências regionais e assegurando a integridade do sistema registral. (Brasil, 1988).

O artigo 30, inciso VIII, confere aos municípios a competência para promover o ordenamento territorial e o planejamento urbano, o que inclui a implementação de políticas de regularização fundiária. Essa descentralização é essencial, pois é no âmbito municipal que se conhecem as realidades locais, permitindo a aplicação prática e eficiente das normas de regularização, especialmente por meio de planos diretores e programas de requalificação urbana. (Brasil, 1988).

O artigo 170, incisos II e III, insere na ordem econômica nacional os princípios da propriedade privada e da função social da propriedade, reafirmando que o exercício do direito de propriedade deve contribuir para o desenvolvimento econômico e social do país. A Constituição, nesse ponto, orienta o equilíbrio entre liberdade econômica e justiça social, exigindo que a propriedade cumpra um papel produtivo e socialmente útil, condição indispensável à sustentabilidade e à igualdade. (Brasil, 1988).

No artigo 182, a Carta Magna trata das políticas de desenvolvimento urbano, determinando que a propriedade urbana deve cumprir sua função social e que o poder público municipal é responsável pela execução dessa política. Esse dispositivo é a base legal do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que regulamenta o planejamento urbano, o uso racional do solo e as ações de regularização fundiária nas cidades brasileiras. (Brasil, 1988).

O artigo 183 introduz a figura da usucapião urbana, que permite a aquisição de propriedade por aquele que possua, por cinco anos ininterruptos e sem oposição, área urbana de até 250 m² destinada à moradia própria e de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel. Esse mecanismo jurídico é um dos instrumentos mais importantes de inclusão social e regularização de moradias consolidadas em áreas urbanas informais. (Brasil, 1988).

No campo rural, o artigo 184 prevê a desapropriação de imóveis rurais que não cumpram sua função social, destinando-os à reforma agrária e à regularização fundiária rural. Essa medida busca corrigir desigualdades históricas na distribuição da terra e promover a função produtiva e social da propriedade. Em contraposição, o artigo 185 protege as propriedades rurais que já cumprem sua função social, garantindo segurança jurídica aos produtores que utilizam a terra de forma adequada e produtiva. (Brasil, 1988).

O artigo 186 detalha os requisitos que caracterizam a função social da propriedade rural, como o aproveitamento racional e adequado, a utilização dos recursos naturais de forma sustentável, o respeito às relações de trabalho e a exploração que favoreça o bem-estar de proprietários e trabalhadores. Esses parâmetros servem como critérios objetivos para definir quando um imóvel está sujeito à desapropriação ou regularização. (Brasil, 1988).

Por fim, o artigo 191 estabelece a usucapião rural, assegurando a aquisição da propriedade àquele que, não sendo proprietário, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, uma área de até 50 hectares, tornando-a produtiva com o trabalho próprio ou de sua família e nela estabelecendo sua moradia. Esse instrumento consolida a função social da terra e valoriza

o pequeno agricultor, promovendo inclusão jurídica e desenvolvimento rural sustentável. (Brasil, 1988).

Esses dispositivos constitucionais dialogam diretamente com a legislação infraconstitucional, estabelecendo uma relação de complementaridade que organiza, orienta e operacionaliza o processo de regularização imobiliária no Brasil, garantindo a efetividade dos direitos previstos na Constituição e a segurança jurídica nas relações de propriedade. Destacam-se:

O Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406/2002), que regula os direitos reais e os modos de aquisição e perda da propriedade. (Brasil, 2002). O Código de Processo Civil de 2015 (Lei nº 13.105/2015), que disciplina os procedimentos processuais de usucapião, ações possessórias e registros imobiliários. (Brasil, 2015). A Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), que estrutura os serviços notariais e registrais, assegurando publicidade, autenticidade e segurança jurídica aos atos imobiliários. (Brasil, 1973).

A Lei nº 13.465/2017, que instituiu a Regularização Fundiária Urbana e Rural (Reurb) e modernizou os instrumentos administrativos e registrais. (Brasil, 2017). O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que fixa diretrizes gerais para a política urbana, reforçando a função social da propriedade e o direito à cidade. (Brasil, 2001). A Lei nº 11.977/2009, que criou o Programa Minha Casa, Minha Vida, voltado à habitação de interesse social e à regularização fundiária de assentamentos urbanos. (Brasil, 2009).

Para embasar os temas da regularização fundiária, registros públicos, segurança jurídica e o papel do advogado na legalização imobiliária serão utilizados autores.

2.1 Atuação do advogado: procedimentos jurídicos da regularização imobiliária

A Constituição Federal de 1988 é o marco fundamental da proteção da propriedade no Brasil. O art. 5º, XXII, garante o direito de propriedade como direito fundamental, enquanto o inciso XXIII estabelece sua função social. Isso significa que a propriedade não pode ser vista apenas como um direito individual, mas como um instituto que deve atender também ao interesse coletivo. (Brasil, 1988).

Segundo Chalhub (2019), a função social da propriedade, inscrita na Constituição, orienta todo o sistema jurídico, vinculando o exercício do direito de propriedade à sua utilidade social. Nesse sentido, a Constituição distingue a propriedade urbana e a propriedade rural, cada uma com seu regime jurídico peculiar, sobre o qual o princípio da função social atua diferentemente, tendo em vista o tipo de utilização que a natureza do bem comporta.

O Código Civil de 2002 disciplina a aquisição, a transmissão e a proteção da propriedade. O art. 1.245 do Código Civil dispõe que se transfere entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis. Sem o registro inexistente propriedade, havendo apenas posse ou expectativa de direito. Além disso, os arts. 1.228 a 1.230 do Código Civil de 2002 disciplinam os poderes do proprietário, destacando que a utilização do imóvel deve observar a função social. (Brasil, 2002).

A Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) é a base prática da regularização imobiliária, pois regula os atos de registro, averbação e matrícula. O art. 167 prevê os atos registráveis, entre eles a escritura de compra e venda, doação, hipoteca e partilha. Já o art. 195 dispõe que registro é eficaz desde sua data, tornando o título oponível contra terceiros. (Brasil, 1973).

Conforme Sanchez (2023), a atuação do advogado no campo jurídico é decisiva tanto na via extrajudicial quanto na judicial. A dualidade entre essas esferas demonstra a relevância da advocacia preventiva, capaz de evitar demandas longas e onerosas. O advogado pode atuar em registros, escrituras, retificações e procedimentos administrativos junto a cartórios e órgãos públicos, bem como em ações judiciais, como adjudicação compulsória, inventário judicial, anulação de registros irregulares e demais demandas correlatas.

Assim, a função do advogado não é meramente burocrática. Ele atua estrategicamente, prevenindo litígios, interpretando a legislação à luz da função social da propriedade e assegurando que os direitos patrimoniais se consolidem com segurança jurídica.

2.2 Atuação do advogado: procedimentos práticos de regularização imobiliária

A orientação jurídica na regularização imobiliária é um procedimento complexo, que exige não apenas conhecimento técnico sobre a legislação civil, registral e urbanística, mas também a habilidade prática do advogado em articular soluções jurídicas e orientar o cliente.

Para Sanchez (2023), o papel do advogado é analisar a situação do imóvel, identificando se há matrícula regular, registros atualizados ou pendências cartorárias. Essa análise envolve a verificação da existência de matrícula ou transcrição anterior, o levantamento de ônus reais (hipoteca, penhora, usufruto) e a avaliação da cadeia dominial, verificando se todos os atos de transmissão foram regularmente registrados. A intervenção do advogado é fundamental para assegurar que o processo de regularização ocorra em conformidade com o ordenamento jurídico, prevenindo nulidades e garantindo segurança aos negócios jurídicos.

Portanto Sanchez (2023), a primeira etapa prática é a *due diligence* imobiliária, ou seja, a análise documental do imóvel. O advogado deve verificar a matrícula, as averbações, a cadeia

dominial e a existência de ônus reais ou restrições legais. A matrícula é a certidão de nascimento do imóvel; dela decorre a presunção relativa de propriedade, de modo que qualquer ato jurídico sem sua análise prévia pode ser nulo ou ineficaz. Essa fase também inclui a análise de eventuais contratos de compra e venda, escrituras não registradas e documentos de posse, que poderão servir de base para a regularização.

A boa formalização contratual, aliada ao registro, é condição indispensável para a segurança jurídica dos negócios imobiliários ao manejar os instrumentos processuais adequados, viabiliza a consolidação do direito de propriedade, resguardando os interesses de seu cliente. O advogado deve auxiliar na elaboração ou revisão dos documentos necessários, como: Escrituras públicas de compra e venda, doação ou partilha; Procurações específicas; Contratos particulares passíveis de posterior registro; Requerimentos e petições dirigidas ao cartório de registro de imóveis.

Ressalta Sanchez (2025), que o advogado é quem orienta a escolha dos procedimentos administrativos e judiciais adequados sobre o melhor caminho a ser adotado, seja por meio de escritura pública, retificação registral, inventário, adjudicação compulsória, entre outros instrumentos. “A correta escolha do procedimento evita litígios futuros e assegura que o direito de propriedade se consolide de forma definitiva. Quando a regularização não pode ser resolvida apenas no cartório, o advogado pode propor medidas administrativas ou judiciais, como: Retificação de registro (art. 212 da Lei nº 6.015/1973); Ações de adjudicação compulsória; Ações declaratórias de domínio; Inventários e partilhas, tanto extrajudiciais quanto judiciais.

Para Tartuce (2022), a advocacia nesse campo exerce função preventiva, assegurando que os direitos patrimoniais não sejam apenas reconhecidos, mas também efetivamente protegidos. Assim, mais do que apenas resolver pendências, o advogado deve orientar para que o imóvel se mantenha regularizado, prevenindo futuros litígios, a ausência de regularização fragiliza não apenas a situação do ocupante, mas o próprio sistema registral, que depende da confiabilidade para manter a paz social.

Além da segurança jurídica, a regularização imobiliária traz vantagens diretas ao titular: Acesso ao crédito, já que imóveis devidamente registrados podem ser utilizados em operações financeiras, como hipoteca e alienação fiduciária; Facilidade de transmissão em partilhas, doações e vendas; Proteção patrimonial, uma vez que o bem passa a integrar de forma plena o patrimônio do proprietário.

3. CONSEQUÊNCIAS DA AUSÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E AVANÇOS NORMATIVOS.

3.1 Os reflexos da ausência de regularização imobiliária.

A falta de regularização de um imóvel gera insegurança para o possuidor ou adquirente, pois a propriedade somente é reconhecida juridicamente com o registro no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.245 do Código Civil de 2002). Sem esse registro, o comprador não é considerado proprietário, mas apenas possuidor, ficando sujeito a riscos de perda do imóvel. (Brasil, 2002).

A ausência de regularização imobiliária provoca sérios reflexos sociais e jurídicos, uma vez que a falta de políticas habitacionais eficazes leva à ocupação desordenada de áreas urbanas periféricas, resultando em moradias precárias, sem infraestrutura e em desacordo com normas de salubridade e segurança.

Essa omissão do poder público favorece o surgimento de núcleos urbanos informais, conhecidos como “cidades ilegais”, nas quais a violação ao princípio da dignidade da pessoa humana é evidente. Nesse contexto, a Regularização Fundiária, conforme a Lei nº 13.465/2017, constitui instrumento essencial para assegurar o direito à moradia e promover a inclusão social ao garantir a legalização e a segurança jurídica das ocupações. (Navega et al (2021).

Segundo Matos (2017), imóveis não regularizados não podem ser utilizados como garantia real em operações de crédito, nem financiados por instituições bancárias. Isso limita o desenvolvimento econômico do proprietário e reduz o valor de mercado do imóvel. Para o autor, a inexistência de registro implica a fragilidade do direito, tornando-o vulnerável a terceiros de boa-fé e inviabilizando a plena fruição da propriedade.

Para Tartuce (2015), acrescenta que a ausência de registro inviabiliza a circulação da riqueza imobiliária, criando entraves econômicos e impedindo o uso do imóvel como ativo patrimonial. Outro reflexo importante são as implicações sucessórias e familiares. A ausência de regularização documental compromete inventários, partilhas e doações, prolongando litígios e aumentando os custos. Como a falta de regularização documental impede a imediata transmissão mortis causa, gerando conflitos familiares e insegurança patrimonial.

Afirma Sanchez (2025), afirmam que a irregularidade imobiliária não é apenas um problema individual, mas um entrave à segurança jurídica social e coletiva. Isso ocorre porque a ausência de regularização compromete a arrecadação tributária, e prejudica o planejamento urbano. Municípios deixam de arrecadar e a sociedade perde em infraestrutura e serviços.

Dessa forma, a atuação do advogado previne não apenas litígios particulares, mas contribui para a solidez do próprio sistema registral. No âmbito social e coletivo, assume papel

central, pois, ao orientar o cliente antes de transações imobiliárias, o advogado evita riscos de aquisição de imóveis irregulares e promove a confiança no mercado.

3.2 *Blockchain* e novas tecnologias nos registros imobiliários

A aplicação da tecnologia *blockchain* aos registros imobiliários é vista como uma solução inovadora, capaz de trazer maior eficiência, confiabilidade e redução de custos ao sistema registral. Segundo Teixeira e Mazzitelli, (2025) ao comparar o modelo brasileiro com o norte-americano, o uso do *blockchain* pode minimizar entraves burocráticos, garantir maior segurança jurídica e tornar os processos mais transparentes, especialmente quanto à autenticidade e à rastreabilidade dos atos registrais.

Contudo, apesar do potencial, a implementação dessa tecnologia ainda enfrenta desafios legais no Brasil. Não existe regulamentação específica no ordenamento jurídico nacional que reconheça a validade de registros realizados exclusivamente em *blockchain*, o que limita sua adoção direta pelos cartórios.

Ainda de acordo com Teixeira e Mazzitelli, (2025), o principal desafio do uso do *blockchain* no Direito Imobiliário não é de ordem técnica, mas jurídica. Para o autor, “a efetiva utilização dessa tecnologia depende da criação de um marco normativo que reconheça juridicamente a validade dos registros digitais e lhes atribua efeitos legais plenos”.

Nesse cenário, a atuação do advogado é essencial. Ele deve interpretar as inovações tecnológicas à luz do ordenamento jurídico, orientar clientes sobre a segurança e os riscos envolvidos em negócios digitais e dialogar com instituições públicas e privadas para viabilizar soluções compatíveis com a realidade normativa. Assim, o advogado atua como um elo entre a inovação tecnológica e a preservação da segurança jurídica.

CONCLUSÃO

A análise da regularização imobiliária demonstra que sua efetivação transcende a simples formalidade cartorária, constituindo verdadeiro instrumento de concretização do direito de propriedade e da função social prevista na Constituição Federal de 1988. Trata-se de um processo complexo que envolve aspectos jurídicos, urbanísticos, sociais e econômicos, exigindo a atuação articulada do poder público, dos profissionais do Direito e da sociedade civil. A formalização da titularidade por meio do registro não apenas assegura a proteção individual do proprietário, mas também confere previsibilidade e confiança ao mercado

imobiliário, ao Estado e à coletividade, reforçando a importância do sistema registral como pilar da segurança jurídica no país.

A regularização imobiliária, portanto, vai muito além da regularização documental. Ela representa a efetivação prática de um dos direitos fundamentais mais relevantes: o direito à moradia digna e à propriedade com função social. Esse processo contribui para a organização do território urbano e rural, promovendo o uso racional do solo e evitando a expansão desordenada das cidades. A atuação integrada entre municípios, cartórios, órgãos ambientais, Ministério Público e advogados é determinante para o êxito dessas políticas, que resultam não apenas em benefícios individuais, mas também em ganhos coletivos para a sociedade.

Os benefícios da regularização projetam-se em múltiplas dimensões. No plano jurídico, assegura segurança e estabilidade às relações de propriedade, prevenindo litígios e fortalecendo o sistema registral, além de garantir maior efetividade ao princípio da publicidade dos atos jurídicos.

No plano econômico, viabiliza a valorização patrimonial, facilita o acesso ao crédito e movimenta a economia local, pois imóveis regularizados podem ser utilizados como garantias em operações financeiras e como ativos produtivos. No plano social, a regularização contribui para o ordenamento urbano e rural, amplia a arrecadação tributária e concretiza o direito fundamental à moradia, promovendo inclusão e cidadania.

A figura do advogado, nesse contexto, assume papel essencial e multifacetado. Mais do que um simples representante em disputas judiciais, o profissional do Direito atua como agente preventivo e estratégico, capaz de transformar situações de insegurança e informalidade em soluções jurídicas estáveis e eficazes.

Sua atuação técnica envolve o levantamento e a análise documental, a escolha do procedimento mais adequado seja judicial, seja extrajudicial, a intermediação junto a cartórios e órgãos públicos, a regularização de áreas urbanas consolidadas e, quando necessário, a defesa dos interesses de seus clientes em juízo. Além disso, o advogado contribui para a conscientização da população quanto à importância da formalização da propriedade, orientando sobre os impactos positivos da regularização para a segurança jurídica e para o desenvolvimento comunitário.

A pesquisa evidencia ainda que o futuro da regularização imobiliária passa, inevitavelmente, pela modernização tecnológica dos sistemas de registro e controle fundiário. O uso do *blockchain*, dos registros eletrônicos e das plataformas digitais de interoperabilidade entre cartórios e órgãos públicos representa um avanço significativo rumo à desburocratização

e à transparência. Tais ferramentas têm potencial para reduzir custos, eliminar redundâncias e minimizar fraudes, conferindo maior eficiência ao processo.

Contudo, esses avanços tecnológicos ainda carecem de um marco normativo sólido que assegure a validade jurídica e a compatibilidade com os princípios tradicionais do Direito Registral. Nesse cenário, o advogado permanece como figura central, atuando como intérprete das inovações, mediador entre a tecnologia e o ordenamento jurídico, e garantidor de que a modernização ocorra em conformidade com os valores constitucionais.

Dessa forma, a regularização imobiliária revela-se como um instrumento de transformação social. Ao reconhecer a posse e convertê-la em propriedade formalmente registrada, o Estado promove dignidade, reduz desigualdades e fomenta o desenvolvimento urbano sustentável.

A atuação profissional do advogado é o elo que viabiliza essa transformação, assegurando que cada etapa seja conduzida com observância aos princípios da legalidade, publicidade e segurança jurídica. O fortalecimento dessa atuação contribui para um ambiente imobiliário mais confiável, transparente e acessível, o que reflete diretamente na estabilidade das relações econômicas e sociais.

Portanto, conclui-se que a regularização imobiliária, quando conduzida de forma adequada e orientada pelos princípios constitucionais, representa não apenas um mecanismo de segurança patrimonial, mas também um instrumento de promoção da justiça social, do desenvolvimento econômico e do fortalecimento da cidadania.

O advogado, como agente indispensável à administração da justiça, desempenha papel decisivo nesse processo, transformando o direito de propriedade em uma realidade efetiva e em harmonia com sua função social. Assim, a regularização imobiliária consolida-se como um dos pilares da segurança jurídica e da paz social no Brasil contemporâneo, refletindo o compromisso do Estado e da sociedade com a efetivação dos direitos fundamentais e com o desenvolvimento humano sustentável.

THE ROLE OF A LAWYER IN REAL ESTATE REGULARIZATION:PRACTICAL AND LEGAL PROCEDURES

ABSTRACT

This paper analyzes real estate regularization, focusing on the role of lawyers in the legal and practical procedures that ensure effective property security. The lack of formal property regularization is a reality that still generates legal uncertainty, hindering the transfer of assets, access to real estate credit, and the full enforcement of property rights. Based on bibliographic research, the investigation addresses the constitutional and legal foundations governing the matter, as well as the importance of lawyers in this process, whether providing documentary guidance or conducting judicial, administrative, and extrajudicial proceedings. The analysis highlights that real

estate regularization is an indispensable tool for ensuring the validity of legal transactions, asset appreciation, and social protection, reinforcing the importance of legal professionals as agents promoting legal security in the real estate market.

KEYWORDS: Real estate regularization. Legal security. Lawyer's role.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <https://www.stf.jus.br/arquivo/cms/legislacaoConstituicao/anexo/CFederalatualizadaataEC135.2024.pdf>. Acesso em: 19 abril. 2025.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os **Registros Públicos** e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1970-1979/lei-6015-31-dezembro-1973-357511-normaatuizada-pl.pdf>. Acesso em: 19 abril. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta **Estatuto da Cidade**, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70317/000070317.pdf>. Acesso em: 19 abril. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o **Código Civil**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2002/lei-10406-10-janeiro-2002-432893-normaatuizada-pl.pdf>. Acesso em: 19 abril. 2025.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o **Programa Minha Casa, Minha Vida** e a Regularização Fundiária de Assentamentos Localizados em áreas urbanas. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2009/lei-11977-7-julho-2009-589206-normaatuizada-pl.pdf>. Acesso em: 19 abril. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. **Código de Processo Civil**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2015/lei-13105-16-marco-2015-780273-normaatuizada-pl.pdf>. Acesso em: 19 abril. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a **Regularização Fundiária Rural e Urbana** e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2017/lei-13465-11-julho-2017-785192-normaatuizada-pl.pdf>. Acesso em: 19 abril. 2025.

AUGUSTO et al. **Breves considerações históricas sobre o registro imobiliário e seus princípios basilares** (Jusbrasil, 2017). Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/breves-consideracoes-historicas-sobre-o-registro-imobiliario-e-seus-principios-basilares/464916384>. Acesso em 17 de agosto. 2025

CHALHUB Melhim Namem. Nome do artigo? **Revista da EMERJ**, v. 6, n. 24, 2003. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista24/revista24_305.pdf. Acesso em: 05 setembro. 2025.

JUNIOR, João Jose da Silva, **Direito Imobiliário**. Minicurso O laudêmio e sua Juridicidade. TV Justiça, STF. Disponível em: https://www.stf.jus.br/repositorio/cms/portaITvJustica/portaITvJusticaNoticia/anexo/Joao_Jos_e_da_Silva_Junior.pdf. Acesso em: 05 setembro. 2025.

MATOS, Carolina Meneghini Carvalho. **Direito Civil Coisas**. Editora e Distribuidora Educacional S.A. Londrina/Paraná. 2017. Disponível em: http://cmklscontent.s3.amazonaws.com/201702/INTERATIVAS_2_0/DIREITO_CIVIL_COISAS/U1/LIVRO_UNICO.pdf. Acesso em: 05 setembro. 2025.

MAZZITELLIN, Maíra Martins Cresp; TEIXEIRA, Stephano Giacomini. A aplicação da tecnologia blockchain nos registros públicos: potencialidades e desafios na integração extrajudicial no Brasil. **Revista Gestão e Conhecimento**. Ano, 2025. Disponível em: <https://ojs.revistagec.com.br/article/download>. Acesso em: 20 setembro. 2025.

NAVEGA et al. Reurb, **Regularização Fundiária Urbana aspectos teóricos e práticos**. IERBB – Instituto de Educação Roberto Bernardes Barroso. 1ª EDIÇÃO | 2021. Disponível em: https://ierbb-ead.mprj.mp.br/ci/E_book_REURB_Regularizacao_Fundiaaria_aspectos_teoricos_e_praticos.pdf. Acesso em: 18 maio. 2025.

SANCHEZ, Julio Cesar. **Advogado Imobiliário de Sucesso**. 3. ed. São Paulo: Editora Mizuno, 2023.

SANCHEZ, Julio Cesar. **Direito imobiliário de A a Z: teoria e prática**. 5. ed. São Paulo: Editora Mizuno, 2025.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 5. ed. São Paulo: Editora Método, 2015. Disponível em: <https://2014direitounic.wordpress.com/wp-content/uploads/2016/03/manual-de-direito-civil-flacc81vio-tartuce-2015-11.pdf>. Acesso em: 24 agosto. 2025.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 5. ed. São Paulo: Editora Método, 2022. Disponível em: <https://2014direitounic.wordpress.com/wp-content/uploads/2016/03/manual-de-direito-civil-flacc81vio-tartuce-2022-11.pdf>. Acesso em: 24 agosto. 2025.