REVISTA TÓPICOS
ISSN 2965-6672 | Qualis A2

A TITULAÇÃO POR LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA DE BENEFICIÁRIOS FALECIDOS NO CURSO DA REURB-S: UM MAPEAMENTO DA PRODUÇÃO CIENTÍFICA E UMA ANÁLISE DOUTRINÁRIA E JURÍDICO-REGISTRAL

TITLE BY LAND TENURE LEGITIMATION OF BENEFICIARIES WHO DIE DURING THE REURB-S PROCESS: A MAPPING OF SCIENTIFIC PRODUCTION AND A DOCTRINAL AND LEGAL-REGISTRAL ANALYSIS

Ciências Sociais Aplicadas • 16/11/2026

REGISTRO DOI: 10.70773/revistatopicos/794577623

Célia Pereira Ribeiro[1]

Luly Rodrigues da Cunha Fischer[2]

RESUMO

O artigo analisa a possibilidade jurídica de titulação por legitimação fundiária em favor dos sucessores de beneficiários falecidos durante o procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), considerando a lacuna normativa existente na Lei nº 13.465/2017 quanto à sucessão causa mortis nessa situação. O estudo tem como objetivo examinar os efeitos do falecimento do beneficiário sobre a continuidade do procedimento administrativo e a possibilidade de emissão do título em favor dos herdeiros. A pesquisa adota abordagem qualitativa, de caráter exploratório e descritivo, e método dedutivo, por meio de pesquisas bibliográfica e documental, complementadas pelo mapeamento da produção científica nas bases Portal de Periódicos CAPES, Biblioteca Digital Brasileira de Teses e Dissertações (BDTD) e Google Acadêmico. Os resultados apontam escassez de produção científica específica e divergências doutrinárias sobre a transmissibilidade dos direitos relacionados à legitimação fundiária. Identifica, ainda, que o Provimento TJMT/CGJ nº 5/2026 admite a alteração da lista de beneficiários mediante anuência de todos os herdeiros até o registro do título. Conclui que o falecimento do beneficiário não impede, por si só, a continuidade da REURB-S, sendo possível a titulação em favor dos herdeiros que permanecem na posse do imóvel, desde que atendidos os requisitos legais.

Palavras-chave: Regularização Fundiária Urbana; REURB-S; Legitimação Fundiária; Sucessão Causa Mortis; Registro de Imóveis.

ABSTRACT

This article analyzes the legal possibility of issuing a title through land tenure legitimation in favor of the successors of beneficiaries who die during the Social Interest Urban Land Regularization (REURB-S) procedure, considering the regulatory gap in Law No.

13,465/2017 regarding succession causa mortis in this situation. The study aims to examine the effects of the beneficiary's death on the continuity of the administrative procedure and the possibility of issuing the title in favor of the heirs. The research adopts a qualitative, exploratory, and descriptive approach, using the deductive method through bibliographic and documentary research, complemented by a mapping of scientific production in the CAPES Journal Portal, the Brazilian Digital Library of Theses and Dissertations (BDTD), and Google Scholar. The results indicate a scarcity of specific scientific publications and doctrinal divergences regarding the transferability of rights related to land tenure legitimation. The study also identifies that Provision No. 5/2026 of the Court of Justice of the State of Mato Grosso (TJMT/CGJ) allows changes to the list of beneficiaries, provided that all heirs give their consent before the title is registered. It concludes that the beneficiary's death does not, in itself, prevent the continuation of the REURB-S procedure, and that title issuance in favor of the heirs who remain in possession of the property is possible, provided that the legal requirements are met.
Keywords: Urban Land Regularization; REURB-S; Land Legitimation; Succession Upon Death; Real Estate Registry.

1. INTRODUÇÃO

A Regularização Fundiária Urbana (REURB), instituída pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, representa importante instrumento de concretização do direito à moradia e da função social da propriedade, ao viabilizar a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e a titulação de seus ocupantes. Entre os mecanismos previstos pela legislação, destaca-se a legitimação fundiária, definida pelo art. 11, VII, da referida Lei

como “mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb” (Brasil, 2017). A legitimação fundiária é inovação da Lei nº 13.465/2017, sem correspondente na disciplina da Lei nº 11.977/2009 (Santos; Fischer, 2019, p. 36, 40).

A lei federal, contudo, não disciplinou expressamente a hipótese em que o ocupante regularmente cadastrado no procedimento da REURB de Interesse Social (REURB-S) venha a falecer antes da emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) ou do registro do título. Essa lacuna normativa suscita questionamentos quanto à possibilidade de titulação em favor dos herdeiros do beneficiário falecido e quanto à exigência, ou não, de prévio inventário.

Nas fontes consultadas, a hipótese do beneficiário que falece no curso do procedimento da REURB-S não é enfrentada diretamente. Arruda (2023), ao examinar ocupantes já cadastrados que alegam origem hereditária do imóvel, sustenta que a REURB não é instrumento adequado para resolver questões sucessórias, que deveriam ser solucionadas previamente por inventário ou cessão de direitos hereditários, e que a titulação deve seguir a ocupação atual. No plano legal, a transmissão causa mortis está prevista expressamente apenas para a legitimação de posse (Brasil, 2017, art. 25, § 1º), instituto análogo tratado por Lacerda (2025). Em âmbito normativo estadual, o Provimento TJMT/CGJ nº 5 de 2026, de alcance restrito a Mato Grosso, admite a alteração da lista de beneficiários, em caso de falecimento do ocupante, mediante anuência de todos os herdeiros e até o registro do título (Mato Grosso, 2026, art. 1.262-V, § 8º).

O problema de pesquisa que orienta o presente artigo pode ser assim formulado: como a legislação, a doutrina e a prática registral interpretam a possibilidade de titulação por legitimação fundiária em favor dos sucessores do beneficiário falecido durante o procedimento administrativo da REURB-S?

Parte-se da hipótese de que o falecimento do beneficiário regularmente cadastrado não extingue, por si só, o procedimento administrativo da REURB-S, sendo juridicamente possível a continuidade do procedimento e a emissão do título em favor dos herdeiros que permanecem na posse do imóvel, com fundamento no princípio da saisine (art. 1.784 do Código Civil), na finalidade social da regularização fundiária e na interpretação sistemática da Lei nº 13.465/2017. Essa hipótese deve ser confrontada com o argumento de Arruda (2023) de que a natureza originária da legitimação fundiária inviabiliza discutir direitos sucessórios anteriores à constituição do direito real, ressalvando-se que o autor examina ocupantes já cadastrados que alegam origem hereditária do imóvel, e não o beneficiário que falece no curso do procedimento.

O objetivo geral do artigo é analisar a possibilidade jurídica de titulação por legitimação fundiária em favor dos sucessores do beneficiário falecido durante o procedimento da REURB-S, à luz da legislação, da doutrina e da prática registral. Como objetivos específicos, busca-se: (i) analisar a natureza jurídica da legitimação fundiária e os efeitos do falecimento do beneficiário durante o procedimento administrativo; (ii) identificar, por meio do mapeamento da produção científica, o estado da arte da produção científica sobre o tema; (iii) examinar os posicionamentos doutrinários e normativos divergentes sobre a titulação dos sucessores do beneficiário falecido; e (iv) discutir os reflexos dessa

controvérsia para a atuação da Administração Pública e dos Registros de Imóveis.

O tema justifica-se juridicamente por enfrentar lacuna da lei federal, parcialmente suprida por norma estadual; socialmente, por contribuir para a efetivação do direito à moradia e para a redução da insegurança jurídica enfrentada por famílias de baixa renda; e cientificamente, pela escassez de estudos específicos sobre a interseção entre direito sucessório e legitimação fundiária, escassez que o levantamento de produção acadêmica da seção 4 indica, nos limites das buscas realizadas.

Para tanto, o artigo emprega abordagem qualitativa, de caráter exploratório e descritivo, com método dedutivo, combinando pesquisa bibliográfica e documental, mediante análise da legislação e dos atos normativos pertinentes, especialmente a Lei nº 13.465/2017, o Decreto nº 9.310/2018, o Código Civil e o Provimento TJMT/CGJ nº 5/2026. A pesquisa também contempla o mapeamento da produção científica nas bases Portal de Periódicos CAPES, Biblioteca Digital Brasileira de Teses e Dissertações (BDTD) e Google Acadêmico. Considerando que a REURB, em sua atual configuração normativa, foi instituída pela Lei nº 13.465/2017, o levantamento delimitou-se a publicações posteriores à edição dessa legislação, de modo a identificar a produção acadêmica desenvolvida sob o marco legal vigente. O recorte normativo estadual restringe-se ao Estado de Mato Grosso, o que limita a generalização dos resultados.

Na elaboração deste artigo, utilizou-se ferramenta de inteligência artificial generativa Claude Sonnet 5.5 Médio como instrumento de apoio, em três frentes, sempre sob supervisão e responsabilidade integral das autoras. Na revisão de linguagem, a ferramenta auxiliou

na correção gramatical e ortográfica, na melhoria da clareza e da coesão textual e na uniformização do estilo acadêmico, sem alterar o conteúdo jurídico ou as teses defendidas. Na análise de dados, a ferramenta foi utilizada para o processamento e a interpretação inicial dos resultados da pesquisa realizada no Portal de Periódicos CAPES, na BDTD e no Google Acadêmico, como a organização dos registros recuperados, a identificação preliminar de padrões e a sistematização de frequências, cabendo as autoras a definição dos critérios de busca e de inclusão, a verificação dos dados e a interpretação final. Quanto às sugestões metodológicas, recorreu-se à ferramenta para a obtenção de recomendações e ideias voltadas ao aprimoramento da abordagem de pesquisa, como a delimitação das estratégias de busca e a organização da análise comparativa das correntes doutrinárias, sendo as decisões metodológicas definitivas tomadas exclusivamente pelas autoras. A inteligência artificial não foi utilizada como fonte de autoridade jurídica nem substituiu a leitura direta e a análise crítica das fontes primárias e secundárias, de modo que a responsabilidade pelo conteúdo, pelas interpretações e pelas conclusões permanece integralmente com as autoras.

O texto está estruturado em oito seções, incluindo esta introdução. A seção 2 examina a REURB-S e a legitimação fundiária. A seção 3 trata da sucessão causa mortis e dos efeitos do falecimento do beneficiário. A seção 4 apresenta o mapeamento da produção científica. A seção 5 confronta as correntes doutrinárias identificadas. A seção 6 analisa os reflexos jurídico-registrais da controvérsia. A seção 7 discute os resultados obtidos. Por fim, a seção 8 apresenta as conclusões da pesquisa.

2. REURB-S E A LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

A Regularização Fundiária Urbana (REURB) constitui um conjunto de medidas destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e à titulação de seus ocupantes. Conforme dispõe o Decreto nº 9.310/2018, a REURB compreende medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes (Brasil, 2018). Nesse sentido, a regularização fundiária não se limita à dimensão registral da propriedade, uma vez que envolve a reorganização territorial, a identificação dos ocupantes, a criação de unidades imobiliárias e a constituição de direitos reais. A regularização fundiária é processo complexo e multidisciplinar, que reúne medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais para atribuir direitos efetivos aos ocupantes de núcleos urbanos informais. Seu tratamento foi retirado da Lei de Registros Públicos e organizado em microssistema próprio pela Lei nº 13.465/2017 (Pedroso *et al.*, 2026, p. 453).

A Lei nº 13.465/2017 estabelece, entre os objetivos da REURB, a ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, priorizando a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados. O dispositivo evidencia a dimensão social da política pública, vinculando a regularização à permanência da população no território e à superação da situação de informalidade (Brasil, 2017). Na mesma direção, o Decreto nº 9.310/2018 estabelece como objetivo da REURB a criação de unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e a constituição de direitos reais em favor de seus ocupantes (Brasil, 2018).

A doutrina reunida no material analisado ressalta que a REURB deve ser compreendida como procedimento destinado não apenas à

regularização formal do imóvel, mas também à identificação daqueles que efetivamente ocupam as unidades imobiliárias. Arruda (2023) destaca que o processo de regularização fundiária possui, entre suas finalidades, a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e a titulação de seus ocupantes. A identificação do ocupante, portanto, assume relevância para o desenvolvimento do procedimento administrativo e para a posterior definição do beneficiário da titulação.

2.1. A REURB-S e Sua Finalidade Social

A Lei nº 13.465/2017 distingue duas modalidades principais de regularização fundiária urbana: a REURB de Interesse Social (REURB-S) e a REURB de Interesse Específico (REURB-E). A primeira é destinada aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarada em ato do Poder Executivo municipal ou distrital, enquanto a segunda abrange os núcleos que não se enquadram na modalidade de interesse social (Brasil, 2017). A Lei nº 11.977/2009 exigia, para a regularização de interesse social, ocupação mansa e pacífica por cinco anos. A Lei nº 13.465/2017 abandonou o critério temporal e definiu a REURB-S pela ocupação predominante por população de baixa renda (Santos; Fischer, 2019, p. 39).

A REURB-S possui, portanto, uma dimensão social particularmente relevante, pois busca possibilitar que populações em situação de vulnerabilidade tenham acesso à terra urbanizada e à segurança jurídica decorrente da regularização. O próprio desenho normativo da Lei nº 13.465/2017 estabelece como objetivo da REURB ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda,

priorizando a permanência dos ocupantes nos núcleos urbanos informais regularizados (Brasil, 2017, art. 10, III).

A regularização, nesse contexto, não deve ser compreendida exclusivamente como procedimento destinado à transformação de uma situação informal em uma situação formal perante o Registro de Imóveis. Trata-se de política pública que articula dimensões urbanísticas, sociais, jurídicas e registrais. Essa característica é especialmente importante para a análise da legitimação fundiária, pois o reconhecimento do direito real depende da existência de um procedimento administrativo de REURB e da identificação dos ocupantes que preencham os requisitos legais. Compete ao Município promover o ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo (CF, arts. 30 e 182) (Rocha; Fischer, 2024, p. 108).

Arruda (2023) chama atenção para essa vinculação ao observar que a legitimação fundiária não constitui instrumento autônomo de política urbana, uma vez que sua utilização está condicionada à existência de procedimento de regularização fundiária. Conforme o autor, o instituto somente pode ser utilizado “exclusivamente no âmbito da Reurb”. A observação decorre diretamente do art. 23 da Lei nº 13.465/2017 e demonstra que a legitimação fundiária não pode ser utilizada isoladamente para regularizar qualquer imóvel, exigindo-se previamente o enquadramento da área e a instauração do procedimento administrativo correspondente.

2.2. A Legitimação Fundiária Como Forma Originária de Aquisição

Entre os instrumentos introduzidos pela Lei nº 13.465/2017 encontra-se a legitimação fundiária, cuja natureza jurídica é fundamental para

a compreensão do problema investigado neste artigo. O art. 11, VII, da Lei nº 13.465/2017 define a legitimação fundiária como o "mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb" (Brasil, 2017).

A definição legal é complementada pelo art. 23 da mesma Lei, segundo o qual: "A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb" (Brasil, 2017).

A opção legislativa pela aquisição originária possui consequências importantes. Diferentemente das formas derivadas de aquisição da propriedade, em que há transmissão de um direito preexistente de um titular para outro, a legitimação fundiária é concebida pela legislação como forma originária de aquisição. O material doutrinário analisado enfatiza justamente essa característica, indicando que, nessa modalidade, o direito de propriedade nasce no próprio procedimento de regularização e não depende da transmissão de um direito real anterior constante da matrícula de origem (Arruda, 2023). Por essa natureza, o título pode ser expedido independentemente da titularidade do imóvel (pública, privada ou sem origem registral) e somente pelo Município, após notificar os proprietários das matrículas de origem e os confrontantes (Cunha, 2021, p. 88-89). Em área pública, o Município pode titular por forma originária (legitimação fundiária) ou derivada (doação) (Rocha; Fischer, 2024, p. 110).

No parágrafo do art. 23, § 5º (CRF): A titulação se faz por listagem: documento com os dados mínimos do ocupante, sua modalidade e

o direito outorgado, dispensada a outorga individual (Cunha, 2021, p. 89-90).

A legitimação fundiária, portanto, encontra-se diretamente vinculada ao procedimento administrativo da REURB. O Poder Público identifica a unidade imobiliária, verifica os requisitos legais e identifica o ocupante que será beneficiado pelo instrumento. A partir dessa estrutura, a titulação não resulta simplesmente da transferência de um direito de propriedade anteriormente constituído, mas do reconhecimento da aquisição originária dentro do procedimento de regularização.

Essa característica também repercute no âmbito registral. Na legitimação fundiária, o Poder Público encaminha ao Registro de Imóveis a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), acompanhada do projeto aprovado, da listagem dos ocupantes, de sua qualificação e da identificação das áreas ocupadas. Nos termos do art. 23, § 5º, da Lei nº 13.465/2017, a CRF deve ser encaminhada para registro da aquisição da propriedade, dispensando-se a apresentação de título individualizado para cada beneficiário (Brasil, 2017). A titulação se faz por listagem: documento com os dados mínimos do ocupante, sua modalidade e o direito outorgado, dispensada a outorga individual (Cunha, 2021, p. 89-90).

O procedimento evidencia a integração entre a atividade administrativa e a atividade registral. A Administração Pública realiza a regularização, identifica os beneficiários e encaminha a documentação necessária, enquanto o Registro de Imóveis promove o ingresso do direito real no fólio real, observados os requisitos legais e registrais.

Outro aspecto relevante está previsto no art. 23, § 7º, da Lei nº 13.465/2017, segundo o qual o Poder Público pode atribuir o domínio adquirido por legitimação fundiária a ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos daqueles que integraram a listagem inicial (Brasil, 2017). Essa possibilidade demonstra que o procedimento de regularização possui mecanismos de atualização e complementação da identificação dos beneficiários.

Distingue-se a legitimação de posse, ato administrativo de reconhecimento da posse de imóvel privado, conversível em propriedade nos termos da lei, sem aquisição imediata do domínio como ocorre na legitimação fundiária (Lei nº 13.465/2017, arts. 11, VI, e 25; Pedroso *et al.*, 2026, p. 453).

2.3. O Ocupante Como Elemento Central do Procedimento

A compreensão da legitimação fundiária exige também a análise do conceito legal de ocupante. O art. 11, VIII, da Lei nº 13.465/2017 considera ocupante "aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais" (Brasil, 2017).

O conceito atribui relevância jurídica à situação fática de ocupação. Assim, o procedimento de REURB não se estrutura exclusivamente a partir da titularidade constante da matrícula de origem, mas também da identificação daqueles que efetivamente exercem poder de fato sobre as unidades imobiliárias integrantes do núcleo urbano informal.

Arruda (2023) atribui especial importância ao cadastro de ocupantes no processamento da REURB, justamente porque a identificação do

ocupante constitui etapa relacionada à posterior titulação. Em sua análise, o cadastro permite individualizar aqueles que poderão ser beneficiados pela regularização, bem como reunir as informações necessárias à qualificação dos ocupantes no procedimento administrativo.

Nesse sentido, o cadastro não possui apenas função burocrática. Ele desempenha função instrumental para a definição dos beneficiários da política pública de regularização fundiária. A identificação adequada do ocupante permite ao Poder Público verificar a situação da unidade imobiliária, os requisitos aplicáveis à modalidade de REURB e a possibilidade de utilização da legitimação fundiária.

O Decreto nº 9.310/2018 corrobora essa estrutura ao estabelecer que a CRF seja acompanhada da listagem dos ocupantes, com sua qualificação, e da identificação das áreas ocupadas. A listagem constitui, assim, elemento essencial para a formalização da titulação perante o Registro de Imóveis (Brasil, 2018).

Essa situação de poder de fato, todavia, não se confunde com o direito de propriedade que somente advirá do procedimento de regularização. Prevedello (2019) observa que, enquanto a usucapião decorre da posse qualificada exercida ao longo do tempo por um particular, a legitimação fundiária é instrumento de política pública praticado pelo Poder Público no âmbito da REURB, de modo que “a mera posse prolongada exercida por um particular sobre imóvel público não é suficiente” para gerar, por si só, a aquisição da propriedade (Prevedello, 2019). A legitimação fundiária pressupõe, além da posse do ocupante, um ato administrativo constitutivo do Poder Público, apto a criar, modificar ou extinguir direitos, o que reforça a distinção entre a situação possessória do ocupante,

apurada no cadastro, e o direito real de propriedade, que somente se constitui com a expedição da CRF e o registro (Prevedello, 2019). O ocupante não precisa ter tempo de posse para ser cadastrado e titulado. O marco de 22/12/2016 serve apenas para verificar se o título pode ser usado naquele núcleo (Cunha, 2021, p. 88).

2.4. Requisitos e Limites da Legitimação Fundiária

O art. 11, III, da Lei nº 13.465/2017 define núcleo urbano informal consolidado como "aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município" (Brasil, 2017). A definição legal atribui ao Município a avaliação casuística da consolidação a partir de critérios fáticos e urbanísticos, e não apenas temporais o que reforça que o núcleo urbano informal consolidado, exigido como pressuposto da legitimação fundiária, não se confunde com a mera ocupação prolongada, mas depende de um juízo administrativo sobre a irreversibilidade da situação fática.

A legitimação fundiária não constitui mecanismo aplicável indistintamente a qualquer situação de ocupação. Conforme a legislação e os textos analisados, sua utilização pressupõe a existência de um procedimento de REURB, a caracterização do núcleo urbano informal consolidado e o atendimento dos requisitos estabelecidos pela legislação.

Arruda, sintetiza quatro elementos gerais relacionados à legitimação fundiária: a existência de procedimento de regularização fundiária; a existência de núcleo urbano informal consolidado; a existência desse

núcleo em 22 de dezembro de 2016; e a posse do beneficiário sobre a unidade imobiliária (Arruda, 2023).

O marco temporal de 22 de dezembro de 2016 decorre expressamente do art. 23 da Lei nº 13.465/2017, que condiciona a legitimação fundiária à unidade imobiliária integrante de núcleo urbano informal consolidado existente nessa data (Brasil, 2017).

No âmbito da REURB-S, a legislação também estabelece requisitos relacionados à situação pessoal do beneficiário. O art. 23, § 1º, da Lei nº 13.465/2017 prevê condições específicas para a legitimação fundiária em favor de beneficiários da REURB-S, relacionadas, entre outros aspectos, à inexistência de condição de concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural e à ausência de benefício anterior em programa habitacional semelhante, observadas as demais condições legais (Brasil, 2017). A Lei nº 14.118/2021 inseriu "exclusivo" no inciso I, de modo que quem tem apenas fração ideal pode ser titulado. A impossibilidade de titular por legitimação fundiária não desclassifica o ocupante para REURB-E, pois a classificação decorre da renda (Cunha, 2021, p. 90-91). Também não pode receber legitimação fundiária na REURB-S quem já foi contemplado com legitimação de posse de imóvel urbano com a mesma finalidade (Pedroso *et al.*, 2026, p. 453).

Esses requisitos revelam que a legitimação fundiária possui uma dimensão objetiva, relacionada à unidade imobiliária e ao núcleo urbano informal, e uma dimensão subjetiva, relacionada à pessoa do beneficiário. Essa distinção será relevante para o desenvolvimento da presente pesquisa, especialmente quando se examinar a situação decorrente da morte do beneficiário durante o processamento administrativo da REURB-S.

O procedimento da REURB segue fases legalmente estabelecidas, que situam o cadastramento do ocupante e a expedição da CRF em momentos distintos de uma sequência procedimental. Conforme o art. 28 da Lei nº 13.465/2017, a REURB obedecerá às seguintes fases:

> *I - requerimento dos legitimados; II - processamento administrativo do requerimento [...]; III - elaboração do projeto de regularização fundiária; IV - saneamento do processo administrativo; V - decisão da autoridade competente [...]; VI - expedição da CRF pelo Município; e VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis (Brasil, 2017, art. 28).*

A identificação dessas fases é relevante para a presente pesquisa porque permite situar com precisão em que momento do procedimento, antes do requerimento, durante o processamento administrativo, após a decisão da autoridade competente, após a expedição da CRF ou já no curso do registro, pode ocorrer o falecimento do ocupante cadastrado, questão que será retomada na análise da sucessão causa mortis. Santos e Fischer (2019, p. 38) descrevem as sete fases. Na REURB meramente titulatória, com o parcelamento já registrado, a CRF é expedida só para a titulação final e dispensa-se o projeto de regularização (Cunha, 2021) com base no Decreto nº 9.310/2018, arts. 21, § 2º, e 37, parágrafo único).

2.5. A Titulação e a Certidão de Regularização Fundiária

A Certidão de Regularização Fundiária constitui documento fundamental para a conclusão da regularização perante o Registro de Imóveis. Na legitimação fundiária, o Poder Público encaminha a CRF ao cartório competente para o registro da aquisição da

propriedade, acompanhada da documentação prevista na legislação.

O material analisado reproduz o art. 23, § 5º, da Lei nº 13.465/2017, segundo o qual o Poder Público encaminhará ao Registro de Imóveis, para registro imediato da aquisição da propriedade, a CRF, dispensando a apresentação de título individualizado e das cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, juntamente com o projeto de regularização aprovado, a listagem dos ocupantes e a identificação das áreas ocupadas (Brasil, 2017).

Essa simplificação registral deve ser compreendida à luz dos princípios que regem o Registro de Imóveis. O princípio da continuidade, também chamado de trato sucessivo, exige que "cada assento registral esteja vinculado ao anterior, estabelecendo uma sucessão histórica contínua das titularidades jurídicas de cada imóvel" (Faria *et al.*, 2025). A ele se soma o princípio da especialidade, que se desdobra em especialidade subjetiva, relativa à identificação precisa das pessoas mencionadas na matrícula, e especialidade objetiva, relativa à descrição detalhada do imóvel (Faria *et al.*, 2025).

Na legitimação fundiária, a CRF, acompanhada do projeto aprovado e da listagem qualificada dos ocupantes, cumpre justamente essa função: substitui o título individualizado exigido pela sistemática comum de registro, mas sem prescindir da identificação precisa do imóvel e do beneficiário, sob pena de comprometer a continuidade e a especialidade do fólio real. É exatamente essa articulação entre simplificação procedimental e exigências registrais que se tornará crítica quando o beneficiário cadastrado falecer antes da conclusão do registro.

Essa sistemática demonstra a opção legislativa por simplificar o procedimento de titulação. Em vez da emissão de um título individual para cada beneficiário, a CRF reúne os elementos necessários para o registro das aquisições decorrentes da regularização.

O Decreto nº 9.310/2018 segue a mesma lógica ao estabelecer que a legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferida por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da REURB, ao ocupante de unidade imobiliária com destinação urbana integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016 (Brasil, 2018, art. 16).

A relação entre cadastro, CRF e registro imobiliário torna-se especialmente relevante quando ocorre alguma alteração na situação do ocupante durante o procedimento. A morte do beneficiário cadastrado, objeto específico deste estudo, introduz uma questão que não se resolve apenas pela análise isolada das normas de direito sucessório ou das regras registrais. É necessário verificar como esses regimes jurídicos se articulam com a natureza originária da legitimação fundiária e com a finalidade social da REURB-S.

2.6. A Natureza Originária da Legitimação Fundiária e o Problema Sucessório

A natureza originária da legitimação fundiária constitui um dos principais pontos de tensão para a análise da sucessão causa mortis durante a REURB-S. Arruda apresenta uma interpretação segundo a qual, por se tratar de aquisição originária, a propriedade não existiria

anteriormente em favor do ocupante, surgindo com o procedimento de regularização e o correspondente registro. O autor questiona, nesse contexto, como poderiam ser discutidos direitos sucessórios sobre uma propriedade que ainda não teria sido constituída no fólio real (Arruda, 2023).

Essa interpretação conduz a uma distinção importante entre o direito de propriedade e a situação jurídica decorrente da ocupação e do próprio procedimento administrativo de regularização. Enquanto a propriedade adquirida por legitimação fundiária possui natureza originária, a sucessão causa mortis tradicionalmente pressupõe a transmissão de posições jurídicas integrantes do patrimônio do falecido.

A questão, entretanto, não pode ser solucionada apenas pela afirmação de que a legitimação fundiária é aquisição originária. O próprio desenvolvimento do procedimento administrativo pode envolver situações jurídicas constituídas antes da expedição da CRF, como o cadastramento do ocupante, o reconhecimento de sua condição de beneficiário e o cumprimento dos requisitos necessários à titulação. É justamente nessa zona de transição entre a situação possessória, o procedimento administrativo, a aquisição originária e o direito sucessório que se situa o problema central desta pesquisa.

As literaturas analisadas apresentam, nesse ponto, diferentes possibilidades interpretativas. De um lado, há entendimento segundo o qual a natureza originária da legitimação fundiária impede que se considere existente, antes do registro, um direito de propriedade suscetível de transmissão sucessória. De outro, os materiais doutrinários que tratam especificamente da situação do

beneficiário falecido discutem a possibilidade de continuidade do procedimento em favor dos sucessores que permanecem na posse do imóvel, considerando a finalidade social da REURB e a situação jurídica já constituída no procedimento administrativo (Arruda, 2023).

Essa divergência é fundamental para a presente investigação, pois impede que a questão seja tratada como simples aplicação automática das regras gerais da sucessão. A morte do beneficiário durante a REURB-S exige a análise do estágio em que se encontrava o procedimento, da existência ou não da CRF, da realização do registro imobiliário, da situação possessória dos sucessores e dos efeitos jurídicos do cadastramento realizado pelo Poder Público.

Desse modo, a legitimação fundiária deve ser compreendida simultaneamente sob três perspectivas: como instrumento de política pública de regularização urbana; como mecanismo jurídico de aquisição originária da propriedade; e como procedimento administrativo que identifica os ocupantes e encaminha a titulação ao Registro de Imóveis. A articulação dessas três dimensões constitui a base necessária para examinar, nas seções seguintes, os efeitos jurídicos da morte do beneficiário e a possibilidade de continuidade da titulação em favor de seus sucessores.

A partir desse marco conceitual, a análise da sucessão causa mortis torna-se indispensável. Isso porque o falecimento do ocupante durante o procedimento pode ocorrer em diferentes momentos (antes do cadastramento, após o cadastramento, antes da emissão da CRF ou depois da emissão da CRF, mas antes do registro), e cada situação pode produzir consequências jurídicas distintas. A identificação dessas etapas permitirá, posteriormente, confrontar a

natureza originária da legitimação fundiária com os princípios e institutos do direito sucessório e com a prática registral.

A partir desse quadro (natureza originária da aquisição, fases procedimentais legalmente distintas e princípios registrais da continuidade e da especialidade), torna-se possível avançar para o exame específico dos institutos do direito sucessório aplicáveis à hipótese de falecimento do ocupante cadastrado. A seção seguinte examina, especificamente, o princípio da saisine, a posição jurídica dos herdeiros e os efeitos do óbito do beneficiário sobre o procedimento de REURB-S, confrontando-os com a natureza originária da legitimação fundiária e com as fases procedimentais aqui delimitadas.

3. SUCESSÃO CAUSA MORTIS E FALECIMENTO DO BENEFICIÁRIO

3.1. O Princípio da Saisine e a Abertura da Sucessão

O direito sucessório brasileiro é regido pelo princípio da saisine, positivado no art. 1.784 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002), segundo o qual, aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários (Brasil, 2002). De origem histórica francesa, sintetizada na expressão *le mort saisit le vif*, esse princípio estabelece a transmissão imediata da herança aos sucessores no momento da morte, evitando que o patrimônio do falecido permaneça sem titularidade jurídica até a conclusão do inventário.

Segundo Gomes (2019), o ordenamento jurídico brasileiro adotou a transmissão *ipso jure* da herança, de modo que o domínio e a posse do patrimônio hereditário são transmitidos aos herdeiros por força da abertura da sucessão, independentemente de manifestação

prévia de vontade. O autor destaca que essa regra busca impedir a existência de um intervalo entre a morte e a aquisição da herança pelos sucessores, assegurando a continuidade das relações jurídicas transmissíveis.

No mesmo sentido, Gagliano e Pamplona Filho (2026) definem a *saisine* como o princípio pelo qual a morte opera a transferência imediata da herança aos sucessores legítimos e testamentários. Os autores esclarecem, entretanto, que essa transmissão não confere a cada herdeiro a propriedade exclusiva de determinado bem do acervo hereditário, mas uma participação na universalidade patrimonial, permanecendo os direitos dos sucessores indivisíveis até a partilha, conforme o art. 1.791 do Código Civil (Brasil, 2002).

Assim, a abertura da sucessão coincide com o momento do falecimento, transmitindo-se aos herdeiros os direitos e as obrigações patrimoniais transmissíveis do *de cujus*. Embora a aquisição hereditária decorra da lei, a individualização dos bens e a definição dos quinhões dependem da regularização sucessória, mediante inventário e partilha, quando cabíveis. Até a partilha, a herança permanece indivisível, e os herdeiros não podem presumir a titularidade exclusiva de um bem específico apenas em razão da transmissão sucessória (Gomes, 2019; Gagliano; Pamplona Filho, 2026).

Essa distinção é relevante para a REURB-S, especialmente quando o beneficiário falece durante o procedimento administrativo. A transmissão da posse e dos direitos patrimoniais transmissíveis não significa, por si só, que a propriedade individual do imóvel já tenha sido constituída em favor do falecido ou transmitida aos herdeiros. É necessário, portanto, distinguir a sucessão da posse e dos direitos

eventualmente constituídos da aquisição do direito real de propriedade, cuja constituição depende do preenchimento dos requisitos legais aplicáveis e, quando exigido, do registro imobiliário.

3.2. A Posição dos Herdeiros e a Renúncia à Herança

A definição da posição jurídica dos herdeiros também exige a observância das formalidades previstas no Código Civil. Conforme o art. 1.806, a renúncia à herança deve constar expressamente de instrumento público ou termo judicial. O art. 1.808, por sua vez, veda a renúncia parcial, condicional ou a termo, ressalvadas as hipóteses legais pertinentes à distinção entre herança e legado (Brasil, 2002). Essas exigências demonstram que a renúncia constitui ato jurídico formal, não podendo ser presumida a partir da simples ausência de manifestação ou de um acordo informal entre os interessados.

A disciplina legal é relevante para a REURB-S quando o falecimento do beneficiário resulta na participação de vários herdeiros na sucessão dos direitos relacionados ao imóvel. Nessa situação, eventual declaração de anuência de um herdeiro em favor de outro não deve ser automaticamente interpretada como renúncia à herança, pois é necessário identificar a natureza do ato praticado e observar as formalidades legalmente exigidas. O art. 1.813 do Código Civil também deve ser considerado nas situações em que a renúncia prejudique os credores do herdeiro renunciante, permitindo-lhes, nas condições previstas em lei, aceitar a herança em nome do renunciante (Brasil, 2002).

Nesse contexto, Arruda (2023) chama a atenção para a necessidade de observar a situação dos ocupantes e os requisitos aplicáveis à titulação no procedimento de regularização fundiária. Essa

perspectiva evidencia que a identificação dos beneficiários não pode prescindir da análise das circunstâncias concretas da ocupação e da documentação apresentada. Contudo, a necessidade de regularidade formal na identificação dos sucessores não significa, necessariamente, que o falecimento determine o encerramento de um procedimento administrativo anteriormente instaurado.

É preciso, portanto, diferenciar a hipótese em que o falecido ainda não havia sido cadastrado ou reconhecido como beneficiário daquela em que já existia procedimento regularmente instaurado, com análise dos requisitos legais e reconhecimento administrativo de sua condição. No segundo caso, a questão central consiste em verificar se os atos já praticados podem ser aproveitados e de que forma os sucessores poderão ser identificados, sem afastar os requisitos específicos da REURB-S. Essa distinção fundamenta a análise desenvolvida na presente pesquisa, sem confundir a transmissão hereditária prevista no Código Civil com a automática transferência de uma posição administrativa ou a constituição imediata do direito real de propriedade.

3.3. Efeitos do Óbito do Beneficiário Sobre o Procedimento Administrativo

O falecimento do ocupante ou beneficiário pode ocorrer em diferentes momentos da REURB, exigindo a análise da situação jurídica e administrativa existente na data do óbito. O art. 28 da Lei nº 13.465/2017 estabelece fases do procedimento de regularização fundiária, desde o requerimento até o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF). A identificação da etapa em que ocorre o falecimento é, portanto, relevante para examinar os efeitos

sobre a continuidade do procedimento e a eventual participação dos sucessores (Brasil, 2017).

Quando o falecimento ocorre antes do requerimento ou de qualquer cadastramento do interessado, não há procedimento individual previamente instaurado em nome do falecido cuja continuidade possa ser examinada nos mesmos termos de um processo já iniciado. Nessa hipótese, torna-se necessário verificar quem exerce a ocupação, quais direitos foram transmitidos pela sucessão e quem preenche os requisitos legais para figurar como beneficiário da regularização. Essa análise deve considerar a situação concreta do imóvel e dos sucessores, sem presumir que a condição de herdeiro, isoladamente, assegure o atendimento aos requisitos específicos da REURB-S.

Situação distinta ocorre quando o beneficiário já foi cadastrado e o procedimento administrativo se encontra em andamento, com documentação apresentada e análise dos requisitos legais pertinentes. Nessa circunstância, o falecimento não deve ser examinado apenas sob a perspectiva da inexistência de propriedade registrada, mas também à luz dos atos administrativos já praticados e dos direitos patrimoniais transmissíveis relacionados à ocupação do imóvel.

O princípio da *saisine*, conforme exposto por Gomes (2019) e Gagliano e Pamplona Filho (2026), permite compreender que a morte produz efeitos sucessórios imediatos sobre a herança, incluindo a transmissão da posse e dos direitos patrimoniais transmissíveis. Entretanto, essa transmissão não autoriza concluir, automaticamente, que os herdeiros sucedam o falecido em todos os atos administrativos ou que adquiram, sem outras verificações, o

direito à titulação pela REURB-S. É necessário examinar a natureza da posição jurídica existente, o estágio do procedimento e o cumprimento dos requisitos estabelecidos pela legislação fundiária.

A questão torna-se particularmente relevante quando o falecimento ocorre após o cadastramento e a comprovação dos requisitos pertinentes, mas antes da expedição da CRF ou do registro do título no cartório de registro de imóveis. Nessa etapa, embora o direito real de propriedade ainda possa não estar constituído, podem existir atos administrativos regularmente praticados e elementos documentais que fundamentem o reconhecimento da situação do interessado. A análise jurídica deve, assim, distinguir a mera expectativa de participação no procedimento de uma situação administrativa já instruída, sem atribuir ao reconhecimento administrativo, efeitos que dependam de previsão legal específica.

É nesse ponto que se estabelece o problema central desta pesquisa: verificar em que condições o falecimento do beneficiário durante a REURB-S permite o aproveitamento dos atos administrativos já realizados e a continuidade do procedimento em relação aos sucessores. A hipótese investigada considera que a ausência de registro imobiliário em nome do beneficiário falecido não deve, isoladamente, ser confundida com a inexistência de direitos transmissíveis ou com a necessidade automática de reiniciar toda a regularização. Essa possibilidade, contudo, depende da análise da legislação aplicável, da natureza dos atos praticados e da comprovação dos requisitos exigidos para a titulação.

Dessa forma, a contribuição do princípio da *saisine* para o estudo da REURB-S consiste em oferecer fundamento para a análise da transmissão dos direitos patrimoniais decorrentes da ocupação,

enquanto a legislação de regularização fundiária fornece os parâmetros para verificar a continuidade administrativa e a identificação dos beneficiários. A articulação entre esses dois regimes jurídicos permite investigar soluções que preservem os atos válidos já praticados, assegurem a adequada identificação dos sucessores e respeitem as exigências legais para a constituição e o registro do direito real de propriedade.

4. MAPEAMENTO DA PRODUÇÃO CIENTÍFICA

Com o objetivo de identificar a produção científica relacionada à Regularização Fundiária Urbana (REURB) e verificar a existência de estudos específicos sobre a sucessão causa mortis do beneficiário durante o procedimento da REURB-S, foi realizado um levantamento nas seguintes bases: Portal de Periódicos CAPES, Biblioteca Digital Brasileira de Teses e Dissertações (BDTD) e Google Acadêmico.

O recorte temporal adotado considerou publicações posteriores à edição da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que estabeleceu o atual marco legal da regularização fundiária urbana. Essa delimitação justifica-se pela necessidade de identificar a produção acadêmica desenvolvida sob a disciplina normativa da REURB instituída pela referida legislação, evitando reunir, no mesmo levantamento, estudos produzidos sob marcos legais anteriores.

No Portal de Periódicos CAPES, a busca foi realizada com os termos “regularização fundiária AND reurb”, utilizando-se o filtro de acesso aberto. Foram recuperados 27 resultados de produção nacional e 16 em outros idiomas, publicados entre 2018 e 2026. Na BDTD, a busca pelos termos “REURB” e “beneficiário” recuperou 9 resultados, entre

teses e dissertações, publicados entre 2023 e 2026. No Google Acadêmico, a busca combinada pelos termos “REURB-S”, “falecimento” e “beneficiário” recuperou 22 resultados, publicados entre 2019 e 2025.

A análise dos resultados indica que a produção científica identificada aborda predominantemente temas relacionados à efetivação do direito à moradia, à função social da propriedade, à sustentabilidade ambiental, aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS 11) e a estudos de caso municipais. Embora esses trabalhos contribuam para a compreensão da política de regularização fundiária, não enfrentam necessariamente a questão específica da sucessão do beneficiário falecido durante o processamento administrativo da REURB-S.

Entre os resultados recuperados nas três bases, não foram identificados estudos que tivessem como objeto central e específico a sucessão causa mortis do beneficiário durante o procedimento da REURB-S, antes da expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF). Os trabalhos de Lisboa e Lima (2016), Lacerda (2025) e Amorim Sobrinho (2022) apresentam discussões relacionadas ao tema, embora sob perspectivas mais amplas ou envolvendo institutos jurídicos correlatos. Ressalta-se, entretanto, que Lisboa e Lima (2016) constitui referência anterior à Lei nº 13.465/2017, razão pela qual não integra o recorte temporal do levantamento, podendo ser utilizada como referência teórica complementar.

Quanto aos autores, observa-se a presença de estudos como os de Duarte Neris *et al.* (2024), sobre regularização fundiária e ODS 11; Tartuce (2018), acerca dos impactos da Lei nº 13.465/2017 no direito de propriedade; e Vieira e Farias (2024), sobre os aspectos

conceituais e normativo-doutrinários da REURB. Não foi identificado, no levantamento realizado, estudo dedicado especificamente à interseção entre direito sucessório e legitimação fundiária, o que evidencia uma lacuna na produção científica localizada e reforça a relevância da investigação proposta.

Os resultados devem ser compreendidos considerando os limites das bases consultadas, dos descritores empregados e do recorte temporal estabelecido. Assim, a ausência de estudos específicos entre os resultados recuperados não representa comprovação de inexistência absoluta de pesquisas sobre o tema, mas indica que a questão permanece pouco explorada na produção científica localizada.

5. ANÁLISE DOUTRINÁRIA

A doutrina consultada no desenvolvimento desta pesquisa não é uniforme quanto à possibilidade de titulação dos sucessores do beneficiário falecido, podendo-se identificar, ao menos, duas correntes interpretativas.

5.1. A Corrente Que Nega a Aplicabilidade do Direito Sucessório à Legitimação Fundiária

Arruda (2023) sustenta que, por se tratar de forma originária de aquisição da propriedade (art. 23, caput, Lei nº 13.465/2017), não seria juridicamente concebível discutir direitos sucessórios sobre uma propriedade ainda não constituída no fólio real. Segundo essa corrente, a REURB não seria o instrumento adequado para dirimir controvérsias relacionadas à herança, devendo tais questões ser previamente solucionadas por meio de inventário ou de cessão de direitos hereditários, fora do procedimento de regularização.

O autor acrescenta um argumento de política pública: a fragmentação da titulação entre múltiplos herdeiros, especialmente em núcleos de interesse social, poderia comprometer a finalidade protetiva da REURB-S, ao dividir o imóvel entre diversos sucessores sem assegurar moradia digna a nenhum deles, inclusive em prejuízo do ocupante que efetivamente reside no local. Para essa corrente, a titulação deve seguir sempre a ocupação atual, nos termos do conceito legal de ocupante (art. 11, VIII, Lei nº 13.465/2017).

5.2. A Corrente Que Admite a Transmissão Causa Mortis dos Institutos da REURB

Em sentido diverso, Lacerda (2025), ao tratar da legitimação de posse, instituto correlato à legitimação fundiária, também disciplinado pela Lei nº 13.465/2017, destaca que o título possui "a característica de ser transmissível, tanto por causa mortis quanto por ato inter vivos", de modo que o direito pode ser transferido aos herdeiros após o falecimento do possuidor. (Lacerda, p. 49, 2025)

Essa posição encontra amparo, por analogia, na disciplina do direito real de laje, instituto igualmente introduzido pela Lei nº 13.465/2017, cuja transmissibilidade hereditária é reconhecida sem maiores controvérsias pela doutrina consultada. Se o legislador admitiu expressamente a sucessão para institutos análogos da mesma lei, argumenta-se, a ausência de disciplina expressa para a legitimação fundiária deve ser interpretada como lacuna involuntária, e não como vedação implícita.

5.3. Evidências Empíricas do Problema na Prática Administrativa

Amorim Sobrinho (2022), em pesquisa empírica sobre a implementação da REURB, identifica que grande parte dos

beneficiários regularmente cadastrados tem a titulação individual obstada por pendências jurídicas não resolvidas durante o procedimento, citando expressamente a necessidade de "anuência dos demais herdeiros" como uma dessas pendências (Amorim Sobrinho, p. 78, 2022). O autor observa, ainda, que a transferência de lotes em loteamentos regulares frequentemente não se opera em razão do "falecimento do proprietário e inércia dos herdeiros" (Amorim Sobrinho, p. 45, 2022).

Esses achados empíricos demonstram que a controvérsia doutrinária não é meramente teórica, mas produz efeitos concretos sobre a efetividade da política pública de regularização fundiária, corroborando a relevância social da investigação proposta neste artigo.

5.4. Síntese Comparativa

A divergência identificada não decorre de interpretações incompatíveis da mesma norma, mas de recortes distintos do problema. Arruda (2023) parte da premissa de que ainda não existe direito de propriedade a ser transmitido, com foco no momento anterior ao cadastramento e à qualificação do beneficiário. Lacerda (2025), tratando de instituto análogo, parte de situação em que já existe título, ainda que de posse, reconhecido pelo Poder Público, apto a ser transmitido.

A hipótese desta pesquisa situa-se justamente nessa zona intermediária, correspondente ao beneficiário já cadastrado e qualificado, mas ainda sem CRF expedida ou registro efetuado circunstância que os textos analisados não enfrentam de modo

direto e que corresponde exatamente à lacuna normativa e doutrinária identificada nesta investigação.

6. ANÁLISE JURÍDICO-REGISTRAL

A análise jurídico-registral da controvérsia exige articular os princípios da continuidade e da especialidade, examinados na seção 2.5, com a situação do beneficiário que falece no curso do procedimento.

O princípio da continuidade, ou trato sucessivo, exige que cada assento registral esteja vinculado ao anterior, formando cadeia contínua de titularidades (Faria *et al.*, 2025). Na legitimação fundiária, a CRF substitui o título individualizado da sistemática comum de registro (art. 23, § 5º, Lei nº 13.465/2017), mas não dispensa a identificação precisa do beneficiário. A dificuldade surge quando a pessoa cadastrada já não é a mesma ao tempo da expedição da CRF ou do registro do título, e quem ocupa o imóvel são seus sucessores.

No Estado de Mato Grosso, essa dificuldade foi enfrentada diretamente pelo Provimento TJMT/CGJ nº 5/2026, que inseriu dispositivos no Código de Normas do foro extrajudicial. O art. 1.262-V, § 8º, admite que, em caso de venda de lotes ou de falecimento do ocupante, a lista de beneficiários seja alterada, ou o título de domínio retificado, por ato do Poder Público Municipal, havendo contrato formal entre o ocupante originário e o cessionário ou anuência de todos os herdeiros, em caso de sucessão, até a data do registro do título em cartório (Mato Grosso, 2026). O § 5º do mesmo artigo permite que a listagem dos ocupantes e o instrumento indicativo do direito real sejam encaminhados ao cartório após o registro da CRF, de modo que a regularização se faça em nome do

ocupante atual (Mato Grosso, 2026). Na mesma linha, quando a CRF não indica os beneficiários, registra-se o projeto com abertura das matrículas e o direito real é registrado posteriormente, por título individual (Mato Grosso, 2026, art. 1.262-AK, § 2º), constando nas matrículas sem ocupante informado o titular originário como proprietário anterior, até o envio de listas complementares (Mato Grosso, 2026, art. 1.262-AM, § 8º).

É preciso delimitar o alcance dessas normas. Trata-se de ato infralegal, de âmbito estadual, e o art. 1.262-V tem por objeto a Reurb-S promovida sobre bem público, contexto em que se insere o § 8º. Além disso, o dispositivo não define a quem o título será outorgado, se a todos os herdeiros ou apenas àquele que permanece na posse. Os arts. 1.262-F, § 4º, e 1.262-AH, § 8º, tratam do falecimento do proprietário tabular e do espólio, e não do beneficiário, de modo que só podem ser invocados por analogia (Mato Grosso, 2026).

Diante desse quadro, quatro soluções podem ser identificadas. A primeira é a atualização do rol de beneficiários pelo Município, com anuência de todos os herdeiros, até o registro do título, nos termos do Provimento. A segunda é a apresentação de certidão de óbito e de instrumento de inventário, judicial ou extrajudicial, ou de escritura pública de inventário e partilha, indicando o herdeiro que permanece na posse, o que se mostra necessário quando não há anuência de todos, quando há conflito entre os sucessores ou depois do registro, momento em que o direito real já constituído em nome do falecido segue a sucessão ordinária. A terceira é a manutenção do cadastro original, com a qualificação sucessória no momento da expedição da CRF, por analogia ao cadastramento complementar do art. 23, § 7º, da Lei nº 13.465/2017. A quarta é a aplicação, também

por analogia, do regime de transmissibilidade previsto para o direito real de laje e para a legitimação de posse.

Em qualquer dessas hipóteses, a identificação formal do sucessor é indispensável, e o herdeiro que receberá o título deve preencher os requisitos pessoais da legitimação fundiária na Reurb-S, como não ser proprietário exclusivo de outro imóvel nem ter sido contemplado com benefício anterior (Mato Grosso, 2026, art. 1.262-Q; Brasil, 2017, art. 23, § 1º). A objeção de Arruda (2023), nos termos expostos na seção 5.1, é dirigida a que a REURB seja usada para resolver controvérsias hereditárias. Entende-se que a exigência de anuência unânime não transfere essa solução ao procedimento: apenas condiciona a atualização do rol à ausência de dissenso entre os sucessores. A formalidade exigida, portanto, não impede a continuidade do procedimento já instaurado. Ela qualifica o sujeito em favor de quem a titulação será expedida, e a indicação do herdeiro que mantém a ocupação evita a multiplicação de cotitulares sem correspondência com a situação fática.

7. DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

A confrontação entre a legislação, a doutrina, a prática normativa e os dados da pesquisa permite apresentar cinco conclusões parciais.

A primeira é que a Lei nº 13.465/2017 não disciplina de modo expresso a hipótese do falecimento do beneficiário cadastrado antes da expedição da CRF, o que confirma a lacuna normativa apontada na introdução. Essa lacuna, porém, é federal. Em Mato Grosso, ela foi parcialmente suprida pelo art. 1.262-V, § 8º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça (Mato Grosso, 2026). A omissão da lei contrasta ainda com a transmissibilidade expressa prevista para o

direito real de laje e para a legitimação de posse, o que sugere lacuna involuntária, e não vedação implícita.

A segunda é que o mapeamento da produção científica, nos limites das bases, dos descritores e do recorte temporal adotados, não identificou trabalho dedicado de forma central à sucessão causa mortis do beneficiário durante a REURB-S. O resultado indica escassez de literatura específica entre os estudos recuperados, mas não comprova sua inexistência absoluta, uma vez que depende das estratégias de busca utilizadas. O levantamento foi delimitado à produção acadêmica posterior à edição da Lei nº 13.465/2017, considerando que esse diploma instituiu o atual marco legal da REURB. A norma estadual aqui analisada foi localizada fora desse levantamento, o que demonstra que parte do tratamento da questão também se encontra em atos normativos das corregedorias de Justiça.

A terceira é a divergência entre o posicionamento que nega a aplicabilidade do direito sucessório à legitimação fundiária, por sua natureza originária (Arruda, 2023), e o que reconhece a transmissibilidade causa mortis em instituto análogo (Lacerda, 2025). Registre-se que a primeira posição se apoia em texto de opinião e a segunda em analogia, sem tratar diretamente da legitimação fundiária, o que limita o peso de cada uma. Propõe-se conciliá-las pela distinção da seção 5.4: a tese de Arruda é consistente quanto ao momento anterior ao cadastramento, quando não há situação jurídica constituída passível de sucessão, mas alcança com menos força o beneficiário já cadastrado e qualificado pelo Poder Público, em que há posição administrativa instruída, transmissível aos herdeiros que permanecem na posse, por força do princípio da *saisine* (art. 1.784, CC).

A quarta é que os achados de Amorim Sobrinho (2022) e o próprio Provimento convergem em mostrar que a ausência de disciplina expressa produz efeitos concretos. O primeiro registra pendências de herdeiros como obstáculo à titulação, e o segundo responde a essa dificuldade com um mecanismo de atualização do rol de beneficiários. Isso reforça a necessidade de uma interpretação que viabilize a continuidade do procedimento, sob pena de prolongar a irregularidade que a REURB-S pretende superar.

A quinta é de ordem registral. A solução proposta é a atualização do rol de beneficiários até o registro do título, com anuência de todos os herdeiros, nos moldes do Provimento, e o recurso ao inventário, ou à escritura pública de inventário e partilha, quando não houver anuência unânime, quando houver conflito ou após o registro. Ela concilia a continuidade e a especialidade registrais com a finalidade social da REURB-S e responde à preocupação de Arruda com a fragmentação da titulação, porque a identificação do herdeiro que mantém a ocupação evita a multiplicação de cotitulares sem correspondência fática.

Quanto às limitações, a análise normativa restringiu-se a um ato de uma única unidade da federação, a base doutrinária específica é reduzida e não houve pesquisa de campo junto a Municípios e cartórios. Os resultados devem ser lidos como proposta interpretativa fundamentada, e não como descrição da prática nacional.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O artigo teve por objetivo analisar a possibilidade jurídica de titulação por legitimação fundiária em favor dos sucessores do

beneficiário falecido durante o procedimento da REURB-S, à luz da legislação, da doutrina e da prática registral, articulando essa análise ao mapeamento da produção científica sobre o tema.

Quanto aos objetivos específicos, a pesquisa mostrou que a legitimação fundiária é forma originária de aquisição, o que impede considerar constituído, antes da CRF e do registro, o direito de propriedade, mas não impede que o procedimento já instaurado tenha efeitos quanto aos sucessores. O mapeamento da produção científica, delimitado a publicações posteriores à edição da Lei nº 13.465/2017 e realizado nas bases consultadas, não identificou estudos dedicados de forma central à sucessão causa mortis do beneficiário durante o procedimento da REURB-S. Esse resultado evidencia a reduzida presença do tema na produção acadêmica localizada, sem permitir afirmar sua inexistência absoluta.

A análise doutrinária revelou divergência entre o posicionamento que nega a aplicabilidade do direito sucessório (Arruda, 2023) e o que admite a transmissibilidade em instituto análogo (Lacerda, 2025), divergência que se atenua quando se distingue o momento anterior do posterior ao cadastramento. No plano normativo e registral, o Provimento TJMT/CGJ nº 5/2026 admite, em Mato Grosso, a alteração da lista de beneficiários em caso de falecimento do ocupante, mediante anuência de todos os herdeiros e até o registro do título (Mato Grosso, 2026, art. 1.262-V, § 8º), o que oferece parâmetro concreto para a atuação da Administração e dos Registros de Imóveis.

A hipótese inicial confirma-se de forma qualificada. O falecimento do beneficiário regularmente cadastrado não extingue, por si só, o procedimento da REURB-S, e a titulação em favor dos herdeiros que

permanecem na posse é juridicamente possível. Isso não vale como regra para qualquer momento do procedimento, mas para a hipótese em que o beneficiário já foi cadastrado e qualificado antes do óbito. A pesquisa também indica que a continuidade não depende, necessariamente, de prévio inventário: em Mato Grosso, a anuência de todos os herdeiros basta, até o registro do título, para atualizar o rol de beneficiários. O inventário ou a escritura pública de inventário e partilha permanecem como via adequada quando não houver anuência unânime, quando houver conflito entre os sucessores ou depois do registro. Em todos os casos, o herdeiro beneficiado deve preencher os requisitos pessoais da Reurb-S.

Essas conclusões têm limites. A norma analisada é estadual, infralegal e inserida no contexto da Reurb-S sobre bem público, de modo que não pode ser tomada como regra nacional. A base doutrinária específica é reduzida, e a escassez de literatura é indicada pelas buscas realizadas, não demonstrada de forma definitiva.

Como agenda de pesquisa, sugere-se o levantamento das normas editadas pelas corregedorias-gerais da Justiça dos Estados e a realização de pesquisas de campo junto aos Municípios e aos Registros de Imóveis, a fim de verificar empiricamente como a prática administrativa e registral tem enfrentado a lacuna normativa relativa ao falecimento do beneficiário durante o procedimento de regularização fundiária. Sugere-se, ainda, discutir a pertinência de uma regulamentação nacional, mediante alteração do Decreto nº 9.310/2018, que discipline expressamente o momento e o procedimento de substituição do beneficiário falecido, observadas as regras sucessórias aplicáveis.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMORIM SOBRINHO, João Henrique de. **O novo marco legal da regularização fundiária urbana:** uma análise crítica da Lei nº 13.465/17. 2022. Dissertação (Mestrado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2022.

ARRUDA, Sande Nascimento de. O cadastro de ocupante e seus efeitos jurídicos atinentes à titulação no processamento da Reurb. **Migalhas,** [S. l.], 30 nov. 2023. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/depeso/397874/cadastro-de-ocupante-e-seus-efeitos-juridicos-atinentes-a-titulacao. Acesso em: 15 jun. 2026.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República,** 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 jun. 2026.

BRASIL. Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. **Diário Oficial da União:** seção 1, Brasília, DF, 16 mar. 2018. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm. Acesso em: 13 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. **Diário Oficial da União:** seção 1, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 6 set. 2026.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, e dá outras providências. **Diário Oficial da União:** seção 1, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 13 jul. 2026.

CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Manual da regularização fundiária urbana:** REURB. 2. ed. São Paulo: JusPodium, 2021.

DUARTE NERIS, L. G.; DE FREITAS LIMA, D.; ABREU NETO, F. F. de; DE SOUSA JUNIOR, A. M. Regularização fundiária urbana e ods 11: análise a partir do conjunto habitacional gramoré. **Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional,** *[S. l.]*, v. 20, n. 1, 2024. Disponível em: https://www.rbgdr.net/revista/index.php/rbgdr/article/view/7058. Acesso em: 4 jun. 2026.

FARIA, Letícia A.; SALOMÃO, Marcos C.; Tatiane Keunecke Brochado Lara; *et al.* **Registro de Imóveis - Coleção Esquematizado.** 1. ed. Rio de Janeiro: SRV, 2025. Disponível em: https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553624140/. Acesso em: 22 jun. 2026.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo P. Novo Curso de Direito Civil - Vol.7 - **Direito das Sucessões.** 13. ed. Rio de Janeiro: SRV, 2026. Disponível em: https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786551771088/. Acesso em: 13 out. 2026.

GOMES, Orlando. **Sucessões.** 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. *E-book.* Disponível em: https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530986049/. Acesso em: 13 out. 2026.

LACERDA, Maria Izabel Costa. Legitimação de posse como instrumento de concretização do direito à moradia. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade,** Brasília, v. 10, n. 2, p. 40-60, jan./jul. 2025.

LISBOA, José Herbert Luna; LIMA, Anna Caroline Lopes Correia. Regularização fundiária urbana: direito humano à moradia digna, um dos instrumentos de combate à desigualdade social. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade, Brasília,** v. 2, n. 1, p. 274-292, jan./jun. 2016.

MATO GROSSO. Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso. Corregedoria-Geral da Justiça. **Provimento TJMT/CGJ nº 5/2026-GAB-CGJ,** de 13 de fevereiro de 2026. Regulamenta o procedimento de REURB perante os cartórios de registro de imóveis do Estado de Mato Grosso, inserindo dispositivos na CNGCE/MT. Diário da Justiça Eletrônico, Cuiabá, MT, ed. 12.129, 20 fev. 2026. Disponível em: https://corregedoria-mc.tjmt.jus.br/corregedoria-arquivos-prod/cms/Provimento_n_5_2026_CGJ_f25720930e.pdf. Acesso em: 15 out. 2026.

PEDROSO, Alberto Gentil de A.; ALMADA, Ana Paula Perondi L.; GAGLIARDI, Andreia R.; et al. **Lei de Registros Públicos comentada.** 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2026. E-book. ISBN 9786528500451. Acesso em: 2 nov. 2026.

PREVEDELLO, Alexandre. Instrumento de legitimação fundiária e inconstitucionalidade parcial sem redução de texto. Porto Alegre, **Revista da ESDM,** v. 5, n. 9, 2019.

SANTOS ROCHA, A. L.; FISCHER, L. R. DA C. Desafios urbanísticos e fundiários na Amazônia: relato sobre soluções jurídicas para a titulação de agricultores urbanos e periurbanos em municípios no Estado do Pará. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade,** v. 10, n. 1, 26 ago.2024.

SANTOS, Erica Ferreira dos; FISCHER, Luly Rodrigues da Cunha. A Regulamentação da doação de bens públicos no estado do Pará antes da Lei 13.465/2017. **Revista do Direito Público,** Londrina, v. 14, n. 1, p. 26–44, 2019. Disponível em: https://ojs.uel.br/revistas/uel/index.php/direitopub/article/view/31370. Acesso em: 4 nov. 2026.

TARTUCE, Flávio. A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. **Revista de Ciências Jurídicas Pensar,** v. 23, n. 3, p. 1-23, jul./set. 2018.

VIEIRA, Anderson Henrique; FARIAS, Talden. Regularização fundiária urbana (REURB): considerações sobre a sua matriz conceitual normativo-doutrinária. **Revista de Direito da Cidade,** Rio de Janeiro, v. 15, n. 4, 2024. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/74367. Acesso em: 4 nov. 2026.

---

[1] Mestre em Propriedade Intelectual e Transferência de Tecnologia para a Inovação pelo PROFNIT/FORTEC (2022). É Especialista em Gestão Estratégica do Conhecimento pela Universidade do Estado

do Pará (2011). É Especialista em Patrimônio Cultual pelo IPHAN (2009). Graduada em Biblioteconomia pela Universidade Federal do Pará (2006). Cursando Graduação em Direito pela Universidade Federal do Pará. ORCID: https://orcid.org/0000-0001-6134-7129. Lattes: 5218440023271773. E-mail: acesse o artigo original para visualizar o e-mail

[2] Graduação em Direito pela Universidade Federal do Pará (2005), mestrado em Direito pela Universidade Federal do Pará (2008) e doutorado em Direito pela Universidade Federal do Pará e Paris XIII, em regime de cotutela (2014). Membra permanente do Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal do Pará, vice-diretora da clínica multivercidades e mediadora judicial voluntária do 7 CEJUSC/TJPA. Tem experiência na área de Direitos Especiais, atuando principalmente nos seguintes temas: meio ambiente, propriedade, direitos indígenas e conflitos fundiários. Atualmente coordena o Programa Mais Justiça Socioambiental Amazônia legal (MJSP/CNJ/UFPA). ORCID: https://orcid.org/0000-0002-1662-8703. Lattes: 5038078976448551. E-mail: acesse o artigo original para visualizar o e-mail