

CURSO: A TEORIA E PRÁTICA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Vitória-ES, 10 de junho de 2017

INTRODUÇÃO

Regularização Fundiária

(lato sensu)

- Precisamos lembrar que a “**Regularização Fundiária**” (RF) **lato sensu** é um conceito aberto e amplo, o qual se relaciona com todos os mecanismos e institutos que promovem a adequação e a conformação de um empreendimento imobiliário ao regramento posto.
- **RF lato sensu** é muito mais do que constou da Lei nº 11.977/09 e agora do PLC nº 12/2017.
- Não se fala em Regularização Fundiária no Brasil desde 2009, mas há décadas. Desde que se perceberam os problemas do êxodo rural (expansão desordenada do solo).
- Deve se buscar o **cumprimento e à observância dos meios normais (ordinários) de se alcançar a formalidade jurídica (loteamentos, incorporações etc.)**.
- Devemos focar na **PREVENÇÃO**, concentrando esforços para viabilizar as regularizações ordinárias e evitar a propagação de situações clandestinas.
- **O caminho da normalidade é o que deve ser constantemente perseguido, a fim de que as regularizações extraordinárias não se tornem a regra.** Tanto é verdade que sempre **há limite temporal para suas aplicações** (Ex.: Art. 9º, §2º PLC 12/17; art. 54, §1º da Lei nº 11.977/09).
- Os marcos temporais nos indicam que deve-se evitar a proliferação da informalidade.
- Mas ela está aí e precisa ser resolvida para os casos do passado.
- Sobre estes casos (extraordinários), e sobre os casos normais (ordinários), é que trataremos aqui.

Programação

1ª PARTE: PANORAMA GERAL

2ª PARTE: CONHECER OS MEIOS COMUNS (ORDINÁRIOS) DE REGULARIZAR IMÓVEIS (URBANOS E RURAIS)

3ª PARTE: CONHECER OS MEIOS EXTRAORDINÁRIOS DE REGULARIZAR IMÓVEIS (URBANOS E RURAIS)

1ª PARTE:

PANORAMA GERAL

OBJETIVO DE TODA

REGULARIZAÇÃO:

ALCANÇAR O

REGISTRO IMOBILIÁRIO

- Ao tratarmos da regularização de imóveis, é necessário ressaltar que o ápice ou o alcance da norma jurídica (Constituição Federal, Lei nº 4.591/64, Lei nº 6.766/79, Lei nº 9.785/99, Lei nº 10.257/01, Lei nº 10.406/02, Lei nº 11.977/09, PLC nº 12/17 etc.) dar-se-á através do registro imobiliário.
- Portanto, **toda regularização de imóveis deverá ter como alvo o acesso de um título hábil ao Fólio Real**. Desta forma, os interessados devem se ater aos princípios registrais previstos na Lei dos Registros Públicos (legalidade, continuidade, disponibilidade, especialidade etc.), **com certo abrandamento quando da aplicação da Regularização Fundiária (stricto sensu)**.
- “O Registro de Imóveis foi o destinatário final da regularização fundiária com o dever jurídico de presidir o procedimento e verificação dos requisitos estabelecidos na lei, os instrumentos da demarcatória e legitimação de posse também tem por objetivo o direito de propriedade.” (Marcelo Augusto Santana de Mello, O direito à moradia e o papel do Registro de Imóveis na regularização fundiária, Revista de Direito Imobiliário n. 69, ano 33, julho-dezembro de 2010, p. 29 – LEITURA OBRIGATÓRIA).
- Para cumprir sua missão, o Registrador de Imóveis deverá estar preparado.

COMO ESTAMOS TRABALHANDO

COM IMÓVEL,

IMPORTANTE CONHECER SEU

CONCEITO E NATUREZA

Sempre que se vai trabalhar com IMÓVEL é preciso conhecer sua **NATUREZA**, se **RURAL** ou **URBANO**, para **verificar qual a legislação incidente**.

- **RURAL**: Ver arts. 186 e segs. da CF;
- **URBANO**: Ver arts. 30, VIII e 182 da CF.

Conceito de Imóvel

Para cada finalidade há um conceito!!!

- **REGISTRO** – o que consta da matrícula (art. 176, §1º, I, da Lei nº 6.015/73 – ver art. 1.314 do Código Civil);
- **CADASTRO** – Critério: **DESTINAÇÃO** (art. 4º, I, do Estatuto da Terra, art. 93 do Decreto nº 59.428/66 e art. 15 do Decreto-lei nº 57/66).

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua **qualquer que seja a sua localização que se DESTINA à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial**, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

- **FISCAL** – Critério: **LOCALIZAÇÃO** (Lei nº 9.393/96, Decreto nº 4.382/02 e art. 32, §1º do CTN).
Decreto nº 4.382/02.

Art. 2º. O Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, de apuração anual, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, **LOCALIZADO** fora da zona urbana do município, em 1º de janeiro de cada ano (Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, art. 1º).

Art. 9º **Para efeito de determinação da base de cálculo do ITR, considera-se imóvel rural a área contínua, formada de uma ou mais parcelas de terras, localizada na zona rural do município**, ainda que, em relação a alguma parte do imóvel, o sujeito passivo detenha apenas a posse (Lei nº 9.393, de 1996, art. 1º, § 2º).
Parágrafo único. Considera-se área contínua a área total do prédio rústico, mesmo que fisicamente dividida por ruas, estradas, rodovias, ferrovias, ou por canais ou cursos de água.

DESTINAÇÃO X LOCALIZAÇÃO

CONCLUSÃO: A ANÁLISE DA NATUREZA DO IMÓVEL É DETERMINADA PELA SUA **DESTINAÇÃO**

Neste sentido:

RE 140.773-SP

REsp 1.112.646-SP

Apelações 70018107078, 70016028961, 70013177811 e 70019421650 do TJRS

Apelação Cível 155.958-4 do TJSP

PROBLEMAS:

COMPREENDENDO AS CAUSAS

DAS SITUAÇÕES IRREGULARES

HISTÓRICO DOS PROBLEMAS COM IMÓVEIS URBANOS

População no Brasil (1900): 17.438.434 habitantes

- 10% urbana;
- 90% rural.

População (2010): 195.000.000 habitantes (hoje mais de 200 milhões)

- **82% urbana;**

- 18% rural.

1ª CAUSA: ÊXODO RURAL, provocado pela **REVOLUÇÃO INDUSTRIAL**.

PROBLEMA: A expansão desordenada das cidades gerou situações clandestinas e irregulares nas propriedades (favelas, cortiços etc.).

2ª CAUSA: A Lei nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) também previu o módulo urbano, quando estabeleceu que nenhum imóvel oriundo de loteamento poderia ter área inferior a 125m².

SUGESTÕES DE ESTUDO

AGENDA 21 e AGENDA HABITAT

A Agenda 21 é um programa de ação, baseado num documento de 40 capítulos, que constitui a mais ousada e abrangente tentativa já realizada de promover, em escala planetária, um novo padrão de desenvolvimento, conciliando métodos de proteção ambiental, justiça social e eficiência econômica.

Trata-se de um documento consensual para o qual contribuíram governos e instituições da sociedade civil de 179 países num processo preparatório que durou dois anos e culminou com a realização da **Conferência das Nações Unidas** sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento (CNUMAD), em 1992, no Rio de Janeiro, também conhecida por ECO-92.

Além da Agenda 21, resultaram desse processo cinco outros acordos: a Declaração do Rio, a Declaração de Princípios sobre o Uso das Florestas, o Convênio sobre a Diversidade Biológica e a Convenção sobre Mudanças Climáticas.

- Dinâmica demográfica e sustentabilidade;
- Promoção do desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos.

<http://www.ecolnews.com.br/agenda21/>

<http://jus.uol.com.br/revista/texto/1692/notas-sobre-o-direito-urbanistico>

HISTÓRICO DOS PROBLEMAS COM IMÓVEIS RURAIS

1. **Código Civil de 1916:** Regulou a aquisição da propriedade imobiliária, inclusive a formação de condomínio comum, não impondo restrições para o parcelamento do solo.

OBS.: Até então, os problemas oriundos da formação de condomínios eram poucos, porque, via de regra, **cada imóvel era de apenas um proprietário.**

2. Art. 65 da Lei nº 4.504/64 (**ESTATUTO DA TERRA**): **Criou o módulo rural – área mínima de parcelamento do imóvel rural** -, o qual foi **substituído**, posteriormente, **pela fração mínima de parcelamento (Art. 8º, §3º, da Lei nº 5.868/72).**

OBS.: Com tal restrição, multiplicaram-se os condomínios e os problemas, pois começaram a ser alienadas e oneradas frações ideais de imóveis, gerando um caos para muitos proprietários. Hoje, esta situação é vista com restrições.

Lei nº 5.868/72

Art. 8º - Para fins de **TRANSMISSÃO, A QUALQUER TÍTULO**, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, **nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento** fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área. (VER DECRETO Nº 62.504/68)

§ 3º São considerados **NULOS** e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto neste artigo não podendo os serviços notariais lavrar escrituras dessas áreas, nem ser tais atos registrados nos Registros de Imóveis, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal de seus titulares ou prepostos.

REDAÇÃO ANTERIOR

§ 4º - O disposto neste artigo não se aplica aos casos em que a alienação da área se destine comprovadamente a sua anexação ao prédio rústico, confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior à fração mínima do parcelamento.

REDAÇÃO ATUAL

§ 4º **O disposto neste artigo NÃO SE APLICA:** (Redação dada pela Lei nº 13.001, de 2014)

I - aos casos em que a alienação da área destine-se comprovadamente a sua anexação ao prédio rústico, confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior à fração mínima do parcelamento; (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)

II - à emissão de concessão de direito real de uso ou título de domínio em programas de regularização fundiária de interesse social em áreas rurais, incluindo-se as situadas na Amazônia Legal; (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)

III - aos imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como agricultor familiar nos termos da Lei no 11.326, de 24 de julho de 2006; ou (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)

IV - ao imóvel rural que tenha sido incorporado à zona urbana do Município. (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)

OBRIGAÇÕES DO REGISTRADOR IMOBILIÁRIO

Criados os módulos rural e urbano, o Estado outorgou aos Registradores Imobiliários e, também, aos Notários, o dever de fiscalização destas normas (assim como de várias outras não afetas ao Direito Notarial e Registral), impedindo a lavratura de Escrituras Públicas e a realização de Registros com inobservância das citadas legislações, sob pena de NULIDADE do ato e de responsabilidade do Titular.

O Registrador, ao receber título para registro em sua Serventia, cujo conteúdo contenha indícios ou evidências de loteamento irregular ou clandestino, deverá impugná-lo, noticiando o fato imediatamente ao representante do Ministério Público local.

**VISÃO DO
REGISTRO DE IMÓVEIS
EM FACE DO
PROBLEMA APRESENTADO**

REGRA SOBRE A PROPRIEDADE: ALODIALIDADE (**exclusividade**). Vale para imóveis urbanos e rurais.

Art. 1.231 do Código Civil. A propriedade presume-se **PLENA E EXCLUSIVA**, até prova em contrário.

EXCEÇÃO: FORMAÇÃO DE CONDOMÍNIO
(cuidar que pode ser fonte de irregularidades).

Art. 1.314, parágrafo único, do Código Civil: **Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.**

Art. 1.320 do Código Civil: **A todo tempo será lícito ao condômino exigir a DIVISÃO da coisa comum**, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

Art. 504 do CC. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência.

Não raras vezes, os títulos que aportam no Registro Imobiliário aparentam não apresentar problemas.

Em que pese a lei não vedar a formação do condomínio comum, mas também não o incentiva (PRINCÍPIO DA EXCLUSIVIDADE – art. 1.231 do CC), os Notários e Registradores devem estar atentos a situações desta natureza.

Se a atitude de alienação parcial se tornar freqüente, poderá configurar um parcelamento irregular do solo. Exemplo: O proprietário da área de 50.000m² aliena para um determinado sujeito a área de 1.000m²; depois, vende outra área equivalente para outro proprietário; em seguida, para um terceiro; e, assim sucessivamente, tentando burlar a legislação do parcelamento do solo. Tal conduta pode se tornar irregular.

Desta forma, **o Oficial, usando o seu prudente critério, deverá impedir o ingresso no Álbum Imobiliário de títulos de alienação de áreas ideais, ou que não contenham alguma motivação suficiente para não atender a condição de exclusividade.**

Respeitar as regras atinentes ao Parcelamento do Solo indicadas, principalmente, através dos **arts. 1.234 e segs. do Código de Normas local.**

Art. 1.234. É vedado ao registrador proceder ao registro:

I – de venda de parcela de loteamento ou desmembramento não registrado;

II – de frações ideais de condomínios não aprovados pelo município;

III – de frações ideais com localização, numeração e metragem certa;

IV – de qualquer forma de instituição de condomínio ordinário que desatenda aos princípios da legislação civil ou que, de modo oblíquo e irregular, caracterizem parcelamento do solo urbano;

V – de escrituras públicas ou de contratos particulares que versem sobre promessa de compra e venda de propriedade imobiliária e impliquem parcelamento irregular do solo urbano ou fracionamento incabível de área rural.

Art. 1.235. Considera-se fração ideal a resultante do desdobramento do imóvel em partes não localizadas, de modo a permanecerem contidas dentro da área original, acarretando a formação de condomínios em razão das alienações.

Art. 1.236. As frações ideais poderão estar expressas, sem distinção, em percentuais, frações decimais ou ordinárias ou em área (metros quadrados, hectares etc).

Art. 1.237. Para a configuração de **loteamento clandestino deve-se considerar**, dentre outros **dados objetivos** a serem valorados, isolada ou conjuntamente, a disparidade entre a área fracionada e a do todo maior, a forma de pagamento em prestações e os critérios de rescisão contratual.

Art. 1.238. Somente se admitirá formação de condomínios de imóveis rurais por ato inter vivos, quando preservada e assegurada sua destinação para fins de exploração agropecuária ou extrativa.

Percebam aqui a necessidade de um cuidado maior e de uma “MOTIVAÇÃO”.

Art. 1.240. Havendo indícios de instituição ou constituição de loteamento clandestino, **o registrador o noticiará ao representante do Ministério Público**, anexando a documentação disponível.

Assim, ficou criado e instituído por lei um grande problema. Tais restrições se aplicam a qualquer espécie de imóvel. Recomenda-se **muita atenção sempre que se está por estabelecer uma situação que crie um condomínio indivisível.**

Por exemplo, tanto para os imóveis urbanos, quanto para os rurais, **exige-se MOTIVAÇÃO** para a aquisição de fração ideal que represente área inferior ou ao módulo urbano, ou à fração mínima de parcelamento (Ver arts. 61 e 65 do Estatuto da Terra, art. 94 do Decreto nº 59.428/66, art. 8º da Lei nº 5.868/72 e item 4 da Instrução nº 17-b do INCRA. Ver, também, proc. 592095053 do TJRS).

Ex. URBANO: Formação de um condomínio edilício, regido pela Lei nº 4.591/64 e pelo Código Civil de 2002 (também é forma de regularização de imóvel).

Ex. RURAL: Casos do art. 2º, II, do D. 62.504/68.

RMS 9876-SP (STJ):

CIVIL. **VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRAS, PARA TRANSFERIR LOTE CERTO E DETERMINADO, SEM O REGULAR PARCELAMENTO DO SOLO. IMPOSSIBILIDADE.** A venda de fração ideal de terras parceladas irregularmente não pode ser objeto de registro imobiliário, porque fraudava a legislação específica; o Juiz que proíbe o registro desses negócios, sem a prévia oitiva do proprietário, não fere a garantia do contraditório, porque só ordenou o que o Oficial do Cartório já estava obrigado a fazer. Recurso ordinário não provido.

REsp 755.830-SP (STJ):

PROCESSO CIVIL – EXECUÇÃO FISCAL – **PENHORA DE BEM IMÓVEL EM CONDOMÍNIO – EXIGÊNCIA DE CONSENTIMENTO DOS DEMAIS.** 1. A lei civil exige, para alienação ou constituição de gravame de direito real sobre bem comum, o consentimento dos demais condôminos. 2. A necessidade é de tal modo imperiosa, que tal consentimento é, hoje, exigido da companheira ou convivente de união estável (art. 226, § 3º, da CF), nos termos da Lei 9.278/96. 3. Recurso especial improvido.

NÃO CONCORDO, MAS SERVE O PRECEDENTE PARA ESTUDO

Ementa: DUVIDA. **ALIENACAO DE PARTE IDEAL, CORRESPONDENTE A AREA INFERIOR AO MODULO. FRAUDE A LEI.** PROVIMENTO N-30/88, DE 06/09/88, DA CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTICA. DUVIDA JULGADA PROCEDENTE. SENTENCA CONFIRMADA. (Apelação Cível Nº 592095053, Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Maria Rosa Tesheiner, Julgado em 02/12/1992) Assunto: **LOTEAMENTO IRREGULAR FRAUDE A LEI SITIO DE LAZER - SITIO DE RECREIO** 1. DIREITO CIVIL. COISAS. 2. REGISTRO DE IMOVEIS. - DUVIDA DO OFICIAL. ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA

E VENDA. - IMÓVEL RURAL. FRACAO IDEAL DENTRO DE UM TODO MAIOR. - IMÓVEL SITUADO EM ZONA RURAL. - INEXISTENCIA DE AUTORIZACAO DO INCRA PARA TRANSFORMACAO EM URBANO. EFEITOS. - OBEDIENCIA AO PADRAO DO MODULO RURAL. - ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA. FRACAO IDEAL DENTRO DE UM TODO MAIOR. - AREA EM CONDOMINIO. EFEITOS. - AREA INFERIOR AO MODULO RURAL. FRACIONAMENTO OU DESMEMBRAMENTO. INADMISSIBILIDADE. - PROVIMENTO N-30 DE 1988 DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTICA. EFEITOS. - PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. DISPOSICOES LEGAIS. DESMEMBRAMENTO IRREGULAR.

Ementa: NULIDADE DE CONTRATO. PROMESSA DE TRANSFERÊNCIA DE COTA DE IMÓVEL RURAL. **FRACIONAMENTO IRREGULAR DO SOLO RURAL**. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. **Estando demonstrando nos autos que é objeto do contrato a alienação de cota de área rural, em infringência às regras que regulam o parcelamento do solo, viciada a avença também por insuficiência de identificação seja da parte vendedora, seja do bem que está sendo objeto de negociação, configura-se nulidade nos termos do art. 145 do CCB, cumprindo não só o seu desfazimento mas a recomposição das partes ao statu quo ante**, nos termos do art. 158 do CCB, com a devolução integral dos valores pagos pelos promitentes adquirentes. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70001828565, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Harzheim Macedo, Julgado em 12/12/2000)

Ementa: REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. **FRAÇÃO IDEAL. LOTEAMENTO IRREGULAR. CHACARAS. IMPOSSIBILIDADE DO REGISTRO**. PROVIMENTOS 30/88 E 3/90, DA CGJRS. **Correta a negativa de registro de escritura pública, pelo Oficial Substituto da Registro de Imóveis da Comarca de Viamão, por se tratar de alienação de fração ideal de imóvel urbano, em evidente situação de loteamento irregular**. Diligências determinadas de ofício, para apurar os responsáveis pela irregularidade, bem como coibir situações similares. Negaram provimento ao apelo. (Apelação Cível Nº 70009845090, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Heleno Tregnago Saraiva, Julgado em 05/04/2005)

REFLEXÕES:

Será que não é chegado o momento de **repensarmos SE os conceitos há muito estabelecidos**, que são fontes de mais problemas do que soluções, **são ou não adequados para o Brasil?**

Será que Carta Magna, quando fixou que a propriedade atenderá a sua função social, recepcionou as vetustas legislações que vão, em parte, de encontro aos interesses da própria sociedade?

MODOS DE

REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS:

MATERIAL DE TRABALHO

(BASES NORMATIVAS)

URBANOS

- Loteamento e Desmembramento (Lei nº 6.766/79 e **arts. 1.224 e segs. do Código de Normas local**);
- Desdobro/Fracionamento (ver **art. 1.241 do Código de Normas local** – procedimento simples)
- Condomínio Edifício (incorporação imobiliária e instituição de condomínio – Lei nº 4.591/64, arts. 1.331 e segs. do Código Civil e **arts. 1.259 e segs. do Código de Normas local**);
- **Regularização Fundiária de Interesses Social e Específico (PLC nº 12/17 – ver se/quando se aplica**

a Lei nº 11.977/09);

- Regularização de Áreas Públicas decorrentes de Parcelamento do Solo (art. 195-A da Lei nº 6.015/73 e art. 22 da Lei nº 6.766/79);
- Regularização de Áreas Públicas (Discriminatória – Lei nº 6.383/76);
- Regularização Fundiária na Amazônia Legal (Lei nº 11.952/09);
- Imóveis da União;
- Regularização de Imóveis da União (Lei nº 5.972/73 e Lei nº 11.481/07);
- Regularização de Quilombos (Decreto nº 4.887/03).

RURAIS

- Decreto-lei nº 58/37 e art. 53 da Lei nº 6.766/79.

2ª PARTE:

**MEIOS COMUNS (ORDINÁRIOS)
DE REGULARIZAR IMÓVEIS (URBANOS E RURAIS)**

IMÓVEIS URBANOS

1. DESDOBRO/FRACIONAMENTO

2. LOTEAMENTO

- 2.1. LOTEAMENTO COMUM
- 2.2. LOTEAMENTO FECHADO

3. DESMEMBRAMENTO

4. CONDOMÍNIOS

- 4.1. CONDOMÍNIO COMUM (CIVIL)
- 4.2. CONDOMÍNIO EDÍLÍCIO

OBS.: Condomínio de Lotes integra o PLC nº 12/17. Portanto, na parte de Regularização Fundiária.

OBS.: Temos que estudar com igual ou com maior vigor os meios ordinários de regularização, não só os extraordinários (foco na Prevenção!).

1. DESDOBRO/FRACIONAMENTO

Art. 1.241. Fica dispensado da observância do preceito do art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79, o parcelamento que preencha **cumulativamente** as seguintes condições:

I – não implique abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes ou, de modo geral, transferência de áreas para o domínio público;

II – não provenha de imóvel que, a partir da vigência da Lei Federal nº 6.766/79, já tenha sido objeto de outro parcelamento;

III – não importe em fragmentação superior a 10 (dez) lotes.

VER ART. 167, II, 4, DA LEI Nº 6.015/73.

2. LOTEAMENTOS

- **2.1. LOTEAMENTO COMUM** - Lei nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo - LPS), alterada pela Lei nº 9.785/99 e **art. 1.225 do Código de Normas local.**

- **ART. 2º, §1º, da Lei nº 6.766/79** - É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, **com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.**

2.2. LOTEAMENTO FECHADO – Forma de empreendimento imobiliário que se procurou utilizar para atender aos anseios dos moradores de determinados loteamentos, tentando escapar das exigências impostas pela Lei nº 6.766/79. Por esta modalidade, as áreas públicas originárias do registro do loteamento tinham seu uso concedido exclusivamente a particulares (os moradores do loteamento). **Não funcionou porque estas áreas públicas são bens comuns do povo, podendo ser utilizadas por todos, e não por um grupo específico.** Desta forma, a concessão de uso das áreas públicas a determinados particulares passou a ser considerada como um ato irregular, ocasionando o desuso desta espécie de empreendimento.

3. DESMEMBRAMENTO

- **DESMEMBRAMENTO** - Lei nº 6.766/79 , alterada pela Lei nº 9.785/99 e **art. 1.226 do Código de Normas local.**
- **ART. 2º, §2, da Lei nº 6.766/79** - É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, **com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.**

PARTICULARIDADES DOS LOTEAMENTOS/DESMEMBRAMENTOS

ART. 2º, §4º. CONCEITO DE LOTE;

ART. 2º, §4º. REQUISITOS DE INFRA-ESTRUTURA;

ART. 3º ...

Parágrafo único. Estabelece as **áreas onde não é permitido o parcelamento do solo** (terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, aterrados com material nocivo à saúde, declividade igual ou superior a 30%, áreas de preservação ecológica etc). **AQUI VER ART. 1.233 DO CÓDIGO DE NORMAS LOCAL.**

ART. 4º. Estabelece os **requisitos urbanísticos** para o loteamento.

ARTS. 6º ao 11. Referem-se aos **projetos** de loteamento e de desmembramento, respectivamente.

ARTS. 12 e 13. Tratam de **aprovações** dos projetos de loteamento e desmembramento.

ART. 16. Prazos para aprovação dos projetos.

ART. 17. Não permite ao loteador alterar o projeto (loteamentos irregulares).

ARTS. 18 ao 21. Trata do **prazo**, da **documentação** e da forma exigida para se proceder ao **registro** do loteamento / desmembramento (interessa muito aos Registradores).

Explicar toda a documentação:

- Requerimento (art. 13, II, da LRP);
- Memorial descritivo;
- Planta de lotes;
- Projetos água, luz, esgoto etc;
- Laudo do geólogo;
- Metroplan;
- Fepam (Lei estadual permite que Municípios cadastrados aprovelem loteamento com área igual ou inferior a 5ha.);
- Certidões do loteador/proprietário e demais pessoas elencadas na lei;
- Aprovação pelo Município.

- Anotação de responsabilidade técnica quitada.

ART. 22. Com o registro do loteamento as vias públicas, áreas verdes e institucionais passam ao patrimônio do Município (em que momento se abrem as matrículas das áreas privadas e públicas? Comentar art. 195-A da LRP e 22 e §§ da LPS).

ART. 23. Causas de cancelamento do registro do loteamento.

ART. 24. Possibilidade de exame dos documentos arquivados no cartório.

ARTS. 25 e 26. Estabelece os requisitos dos contratos de compromisso de compra e venda, cessão e de promessa de cessão, os quais podem ser formalizados por instrumento particular.

- **OBS.: LOTEAMENTO FORMALIZADO NA VIGÊNCIA DA LEI Nº 6.015/73 ENSEJA O REGISTRO DOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, CESSÃO E PROMESSA DE CESSÃO** (art. 167, I, 20, da LRP).
- **OBS.: LOTEAMENTO FORMALIZADO ANTERIORMENTE À VIGÊNCIA DA LEI Nº 6.015/76 ENSEJA A AVERBAÇÃO DOS REFERIDOS CONTRATOS** (art. 167, II, 3, da LRP).

ART. 27. Procedimento de notificação.

ART. 28. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento dependerá de acordo dos adquirentes de lotes com o loteador e de aprovação do Município.

ART. 31. Trata da cessão de direitos do promitente comprador.

ART. 36. Cancelamento do registro do contrato.

ART. 37. É vedado vender ou promover vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado (loteamento clandestino).

ARTS. 38. Loteamentos clandestino e irregulares: Notificação feita pelo adquirente do lote ao loteador faltoso. §2º. A notificação pode ser feita pelo Município.

ARTS. 40 e 41. Regularização do loteamento pelo Município.

ART. 45. Ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais estabelecidas no memorial do loteamento.

ART. 48. O foro da situação do lote é o competente para proposição de ações.

ART. 49. As intimações e notificações poderão ser feitas pelo Registro de Títulos e Documentos.

INFRAÇÕES PENAIS (Crimes contra a Administração Pública)

ARTS. 50 e 51. Aplicáveis aos loteadores e terceiros.

ART. 52. Aplicável ao Registrador de Imóveis.

LOTEAMENTOS CLANDESTINOS OU IRREGULARES

A problemática enfrentada pelos operadores do Direito no que tange ao assunto da regularização fundiária de imóveis URBANOS é, num primeiro momento, a **inação por parte da Administração Pública Municipal no sentido de fiscalizar e inibir a formação de loteamentos clandestinos ou irregulares.** Ver trabalho Marcelo Augusto Santana de Melo (Boletim do IRIB em revista de março/abril de 2004).

ESTE PROBLEMA TAMBÉM ESTÁ INTIMAMENTE LIGADO COM O CONDOMÍNIO COMUM.

4.CONDOMÍNIOS

- **4.1. CONDOMÍNIO COMUM (CIVIL)**

É a propriedade em comum, é a co-propriedade.

Trata-se da exceção à regra da exclusividade do direito de propriedade, através da qual mais de uma pessoa serão proprietárias de uma única coisa. Cuidar que pode ser fonte de irregularidades.

Art. 1.231 do CC. A propriedade presume-se **PLENA E EXCLUSIVA**, até prova em contrário. (JÁ COMENTADO)

- **4.2. CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

Arts. 1.331 e segs. do Código Civil e Lei nº 4.591/64

Será a **VONTADE** do(s) proprietário(s) que determinará a qualificação do Registro de Imóveis (art. 5º, XXII e XXIII, da Constituição Federal). O Registro de Imóveis não deve dizer como fazer, mas qualificar o que pretendem as partes interessadas fazer acessar o Álbum Imobiliário.

O Registrador precisa compreender com precisão os mecanismos e conceitos.

- **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Ato de Registro (Livro 2). Cria o Condomínio Edilício (é um instituto jurídico que se relaciona com o direito de propriedade, não possuindo personalidade jurídica própria).
- Por este instituto criam-se, para uma mesma edificação ou conjunto de edificações, diversos bens distintos uns dos outros. Para isso, exige-se um **registro especial**.
- Pressupõe prévia edificação.

- **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:** Ato de Registro (Livro 2). Atividade empresarial pela qual se possibilita a contratação (alienação/oneração) com bem futuro (projetado), mas **ainda não concluído, ainda não existente faticamente (DIFERENÇA DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO)**. Para isso a lei também exige um **registro especial** para a proteção dos futuros adquirentes, registro este que indicará a obrigação de entrega de um determinado bem pelo incorporador ao futuro adquirente, num determinado tempo.

- **INDIVIDUALIZAÇÃO/INDIVIDUAÇÃO/ESPECIFICAÇÃO:** É acessório ou da Instituição de Condomínio ou da Incorporação Imobiliária. Presta-se para **atender ao princípio da especialidade objetiva** (Livro 2), tendo por propósito **descrever e caracterizar a unidade autônoma projetada/concluída**. Não tem vida própria. Não gera ato próprio (não tem previsão de registro na Lei nº 6.015/73 – ver art. 167, I, 17, da Lei nº 6.015/73 e art. 7º da Lei nº 4.591/64, mas **integrará ou o registro de incorporação, ou o registro da instituição de condomínio**).
- **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Ato de registro (Livro 3) e de averbação (Livro 2). Natureza estatutária. Trata do regramento da vida interna do condomínio, e do relacionamento do condomínio com terceiros. Não se confunde com instituição de condomínio.
-
- **GRUPO FECHADO:** Formação de **condomínio comum para posterior formação de condomínio edilício**. Aquisição de frações ideais para a edificação de um prédio e instituição do condomínio edilício.
- **PRÉ-ATRIBUIÇÃO DE ECONOMIA:** Quando da constituição do Grupo Fechado já mencionam a quem tocarão as futuras unidades.
- **ATRIBUIÇÃO DE ECONOMIA:** Pode ser feita até a Instituição de Condomínio, mesmo que não tenha sido feita a pré-atribuição. Se não for feita até a Instituição de Condomínio, como resolver? Permuta ou extinção do condomínio edilício e nova Instituição Condominial.
- **OBS.:** Na Lei nº 4.591/64 não se encontra a expressão “atribuição”. Encontra-se uma única vez a expressão “divisão”, mas com outro sentido. Porém, tal atribuição tem fundamentação na Lei nº 6.015/73, que em seu art. 167, I, 23 assim faz constar: “23) *dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;*”.
- **FORMA DO TÍTULO PARA OS ATOS DECORRENTES DA APLICAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:** SMJ, PARA TUDO VALE A **FORMA PRIVADA** (art. 31-F, parágrafo primeiro, da Lei nº 4.591/64 c/c art. 1.332 do Código Civil [art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por **ato entre vivos** ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:...]). **SMJ, não é possível dispensar a forma pública para o principal, a instituição condominial, e exigir a forma pública para um acessório como a (pré)atribuição.**

PARA APROFUNDAR O ESTUDO DIFERENCIE:

- **Instituição de Condomínio de Incorporação Imobiliária?** Pela Instituição de Condomínio criam-se unidades autônomas no mundo jurídico e se estabelece o Condomínio Edilício. Já a Incorporação Imobiliária é o instituto que procura garantir a sociedade quando autoriza a contratação com bens futuros, projetados mas ainda não concluídos.
- **Instituição de Condomínio de Convenção de Condomínio?** A Instituição de Condomínio cria o Condomínio Edilício, ao passo que a Convenção de Condomínio é o mecanismo que rege as relações interpessoais decorrentes da vida no condomínio especial (edilício). A Convenção de Condomínio trata dos direitos obrigacionais, não interferindo diretamente no direito de propriedade.
- **Incorporação Imobiliária de Grupo Fechado?** A Incorporação Imobiliária é uma atividade empresarial que visa contratar com bem futuro, ao passo que o Grupo Fechado é a união de esforços, sem cunho empresarial, para a criação de um condomínio edilício, vedada a oferta pública de bens antes de concluída a obra e regularizada a situação dominial.

3ª PARTE:

MEIOS EXTRAORDINÁRIOS DE REGULARIZAR IMÓVEIS (URBANOS E RURAIS)

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (STRICTO SENSU)

3. Regularização Fundiária:

Reflexões sobre as Inovações Legislativas

- Esta breve exposição pretende refletir sobre a Regularização Fundiária que esteve na agenda do Parlamento Brasileiro, decorrente da publicação da **Medida Provisória (MP) nº 759**, de 22.12.2016.
- **ATENÇÃO TOTAL: o Projeto de Lei de Conversão (PLC) nº 12/17 foi aprovado no Senado em 31.05.17. Em razão do Mandado de Segurança impetrado junto ao STF, não foi promovida a sanção pelo Presidente, retornando a proposição legislativa a Câmara dos Deputados para deliberação de emendas no prazo regimental. Desta forma, PERMANECE EM VIGOR A MP 759/16, SEM ALTERAÇÕES.**
- **Sobre a MP nº 759/16, importa considerar que esta exposição se baseou fundamentalmente no texto do PLC nº 12/17, o qual será sancionado.**
- **Importa mencionar que o PLC nº 12/17 também altera outras legislações, como a Lei nº 6.015/73 (art. 216-A) e a Lei nº 9.514/97, assuntos que NÃO constaram da MPV nº 759/16.**

Por exemplo, o art. 216-A da Lei nº 6.015/73 possivelmente será corrigido readequando a presunção decorrente do silêncio, agora presumindo a concordância, o que será benéfico para as regularizações. Também trata sobre novos títulos averbáveis.

Sobre a Lei nº 9.514/97, haverá a alteração de diversos dispositivos, ficando regido com maior precisão o valor do imóvel para fins de leilão, o procedimento de intimação (com hora certa) e outras questões relacionadas com os empreendimentos PMCMV e FAR etc.

CRÍTICAS à MP nº 759/16

Textos adaptados da publicação feita por Rosane Tierno, no grupo ibdu@yahoogrupos.com.br, intitulado “Câmara pode retomar na quarta debate da MP da regularização”

1. Exigências urbanísticas são relegadas em favor de aspectos de mercado.
2. Permissão para que os assentamentos urbanos sejam regularizados sem intervenções urbanísticas e infraestrutura.
3. O Projeto de Lei de Conversão 12/2017 dispensa a exigência do Habite-se nos casos de regularização de conjuntos habitacionais localizados em áreas Reurb-S, favelas, cortiços (denominados no texto com o eufemismo de “condomínios urbanos simples”) e construções sobre lajes.
4. “No substitutivo da MP 759/2016 foram incluídos itens novos que nada tem a ver com regularização fundiária, isto é, com a regularização do que já está feito. Trata-se da permissão para que lei municipal crie “loteamentos de acesso controlado” e “condomínios de lotes” ainda a serem empreendidos”. Com tais dispositivos, ao invés de integrar as áreas hoje informais à cidade formal, a MP amplia os “muros” que as separam”.
5. CONTRADIÇÃO COM OS COMPROMISSOS ASSUMIDOS COM A ONU - “Os processos desencadeados pela MP 759 não contribuem para a efetiva implementação da Nova Agenda Urbana de forma a tornar as cidades e os assentamentos humanos mais inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis. A Nova Agenda foi recém definida pelas Nações Unidas na conferência Habitat III e do qual o Brasil foi um dos signatários”.

BENEFÍCIOS da MP nº 759/16

Texto adaptado da publicação feita por Rosane Tierno, no grupo ibdu@yahoogrupos.com.br, intitulado “Câmara pode retomar na quarta debate da MP da regularização”

Segundo o governo, a regularização fundiária urbana contribuirá para “o aumento do patrimônio imobiliário do País”, por representar a inserção de capital na economia, à medida que agrega valor aos imóveis regularizados, permite ao Poder Público cobrar impostos (IPTU, ITR E ITBI) e facilita aos proprietários a obtenção de créditos, dando seus imóveis como garantia.

Pergunto: O que fazer com o que está consolidado? Trazer para o mundo jurídico formal é o melhor caminho, SMJ.

4. Regularização Fundiária: MARCO REGULATÓRIO

- O momento é de acompanhamento da **Medida Provisória nº 759**, de 22.12.2016. Todos na expectativa de como será aprovado o texto que consolidará de vez o assunto no Brasil, porque será este texto que balizará nosso trabalho.
- **Até a publicação da MP nº 759/16 vinham sendo bem aplicadas as regularizações da Lei nº 11.977/09.**
- O Diário Oficial da União do dia 23.12.2016 publicou a Medida Provisória nº 759, de 22.12.2016, dispondo sobre:
 - **regularização fundiária rural e urbana;**
 - regularização fundiária da **Amazônia Legal;**
 - procedimentos de alienação de **imóveis da União;**
 - normas de interesse do **registro eletrônico** no país.

6. Vigência

- A MP nº 759/16 entrou em vigor na data da sua publicação (art. 74), em **23/12/2016**.
- Foi aprovado, em 31/5/2017, no Congresso Nacional o PL 12/2017 (conversão da MP 759/17), aguardando a Sanção Presidencial.

7. Lei nº 11.977/09 ???

- Em termos de regularização fundiária, o art. 73, incisos I e VI da **MP nº 759/16** (PL 12/2017, Art. 106) abandonou a forma e os conceitos trazidos pela Lei nº 11.977/09 e **REVOGOU** o seu capítulo III, bem como o capítulo XII (arts. 288-A a 288-G da Lei nº 6.015/1973), **adotando um NOVO MODELO DE REGULARIZAÇÃO tanto urbana como rural**.
- Trouxe um sentimento (equivocado) de que toda a experiência anterior de regularização tratou-se de um grande equívoco, o que não é verdade.

8. Aplicação da Legislação Revogada ???

- O art. 73 §§1º e 2º (PL 12/2017, Art. 75) estabelece que os **processos de regularização fundiária iniciados até a data de publicação da MP nº 759/16 poderão ser regidos a critério do ente público responsável por sua aprovação**, pelos artigos revogados:
 - arts. 288-A a 288-G da Lei nº 6.015/73.
 - arts. 46 a 71-A da Lei nº 11.977/09.Logo, **a aplicação da legislação revogada é uma FACULDADE concedida ao Município**, que é o órgão responsável pela aprovação do projeto de regularização.

9. Marco inicial do Processo de Regularização fundiária

- É a data do **Protocolo no Registro Imóveis** que se apresenta como ponto de partida.
- Porém, poderá ocorrer a prenotação posterior a publicação da MP nº 759/16, hipótese em que o processo de regularização fundiária tenha iniciado na Administração Pública anteriormente a 23/12/2016, o que, na nossa forma de ver, permite que sejam aplicadas as normas revogadas pelo artigo 73, §§1º e 2º (PL 12/2017, Art. 75).

Regularização Fundiária Rural Regularização Fundiária Rural

- Na perspectiva rural, a MP nº 759/16 visa assegurar **mais transparência e agilidade, bem como desburocratizar as políticas de reforma agrária e de regularização fundiária, assegurando mais efetividade à política pública**.
- **PONTOS RELEVANTES:**
 - a) Reforma Agrária, alteração de dispositivos da Lei nº 13.001/2014 e regularização fundiária rural fora da Amazônia Legal: **Atuações do Incra**.
 - b) Alterações pontuais na obtenção de imóveis rurais e providências de desburocratização: **Regularização e Titulação de beneficiários de parcelas**.
 - c) Seleção de beneficiários de parcelas em projeto de assentamento: **Definição de critérios objetivos**.

PL 12/2017

- **Art. 2º** A Lei nº 8.629, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 4º Para os efeitos desta lei, conceituam-se:

II - Pequena Propriedade - o imóvel rural:

- a) **de área até 4 (quatro) módulos fiscais, respeitada a fração mínima de parcelamento;**

Pontos mais relevantes da medida provisória

- a) Parâmetros para fixação do preço da terra fixados em lei
- b) Simplificação das cláusulas resolutivas e modernização dos instrumentos de fiscalização
- c) Previsão de TAC e liberação antecipada das condições resolutivas

Regularização Fundiária Urbana - REURB

Conceito de REURB

- De acordo com o artigo 8º, a medida provisória instituiu normas gerais e procedimentos aplicáveis, no território nacional, à Regularização Fundiária Urbana - Reurb, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais.
- De acordo com o artigo 9º, o projeto de Lei instituiu normas gerais e procedimentos aplicáveis, no território nacional, à Regularização Fundiária Urbana - Reurb, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais.
- Como se vê, a Projeto de Lei modificou os conceitos de regularização fundiária urbana, ao alterar o campo de atuação de “assentamento irregular” para **núcleo urbano informal**, o qual tem um maior alcance.

- **Art. 11, I**

Núcleo urbano: o assentamento humano, com uso e características urbanas constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento, prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, **independentemente** da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

- **Art. 11, II**

Núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

- **Art. 11, III**

Núcleo urbano informal consolidado: 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;

Observação

- A caracterização de Situação Consolidada, ficou restrita a Legitimação Fundiária, o que até então integrava o conceito de Regularização Fundiária.
- Teria de integrar o conceito geral da REURB.

Exemplo de Situação Consolidada/irreversível



Foto ilustrativa da rua João de Souza Garcia, sentido SULESTE/
NORDESTE, lado ímpar, em direção a Av. Américo Vespúcio.

Conceitos

Para um melhor entendimento sobre o que abarca o conceito de Núcleo Urbano Informal, trataremos dos três tipos apontados:

- Irregulares
- Clandestinos
- Regulares sem titulação a ocupante

Loteamentos Irregulares

“Aqueles que, embora aprovados pela Prefeitura e demais órgãos Estaduais e Federais, quando necessário, fisicamente não são executados, ou são executados em descompasso com a legislação ou com atos de aprovação.”

Tipos de Irregularidades

- Irregularidade Formal - que não lograram registro imobiliário por **defeito ou falta na documentação** (muitas vezes envolve loteamentos de glebas sem titulação em nome do loteador).
- Irregularidade Material - loteamentos que **não cumpriram com as obrigações assumidas** junto à municipalidade (especialmente no que se refere a não-realização, a contento, das obras de infraestrutura).

Loteamentos Clandestinos

“Aqueles que não obtiveram a aprovação ou autorização administrativa dos órgãos competentes, incluídos aí não só a Prefeitura, como também entes Estaduais e Federais, quando necessário.”

- *Não têm projeto aprovado pela municipalidade e, por consequência, também não têm registro imobiliário.*

Regulares sem titulação a ocupante

Aqueles nos quais, atendendo à legislação vigente à época da implantação ou regularização, não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos.

Exemplos

- Matrículas com inúmeros registros de partes ideais.
- Imóveis em Área de Preservação Permanente.
- Empreendimentos de Interesse Social sem os requisitos legais para individualização.
- Etc.

- **Art. 11, IV**

Demarcação urbanística: procedimento destinado a **identificar os imóveis públicos e privados** abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando **com averbação na matrícula** destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

- **Art. 11, V**

Certidão de Regularização Fundiária – CRF: documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da Legitimação Fundiária e da Legitimação de Posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

- **Art. 11, VIII**

Ocupante: aquele que mantenha poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

- Ocupam o imóvel como se proprietários fossem, diferente daqueles que **contrataram** com o proprietário do imóvel objeto da Reurb (locatário, arrendatário, etc.)

Detenção x Posse

- **DETENÇÃO:** é uma posse degradada, juridicamente desqualificada pelo ordenamento vigente*
- Não induzem posse os atos daqueles que detêm a coisa por **mera permissão ou tolerância** do proprietário (art. 1.208, 1ª parte, do CC).
- A pessoa que ocupa **imóvel público** não é possuidor, mas sim **detentor do imóvel**.
- **POSSE:** Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade (Art. 1.196 do Código Civil).
- A detenção de área privada não configura como “ocupante” para fins de REURB.
- É necessário que o interessado seja **possuidor da área privada**.

Adequação a Realidade

- Referente a aplicação da Reurb, a MP trouxe como novidade a possibilidade de **dispensa, pelos Municípios, das regras urbanísticas** estabelecidas para o desenvolvimento urbano (Art. 9º, §1º).
- Esta facilidade alcança as duas modalidades da Regularização (Art. 11):
 - Reurb de interesse social - Reurb-S

- Reurb de interesse específico - Reurb-E
- Com isso, poderá haver a regularização dispensando as regras de:
 - Tamanho dos lotes
 - Percentual de área destinada a uso público
 - Regularização de edificações
 - Dimensões das vias públicas
 - Demais regras urbanísticas



Áreas Rurais

- A Reurb é aplicável nas áreas rurais tendo como requisito:
 - assentamento humano, com uso e características urbanas (Art. 10, I)
 - Unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento (Art. 10, §6º).



Tamanho da Área Rural

- Como se sabe, o imóvel rural se caracteriza pela sua destinação e não pela localização.
- Por isso, é importante ressaltar que o imóvel rural pode estar dentro do perímetro urbano (Ex. Porto Alegre).
- Com as alterações legislativas, agora é permitido o desmembramento ou divisão em área de tamanho inferior à do módulo ou da fração mínima de parcelamento.

Lei nº 5.868/72

alterado pela Lei nº 13.001/14

Art. 8º - Para fins de transmissão, a qualquer título, [...], **nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido** em área de **tamanho inferior à do módulo** calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento

[...]

§ 4º O disposto neste artigo **não se aplica**:

[...]

III - aos imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como **agricultor familiar** [...]; ou

IV - ao imóvel rural que tenha sido **incorporado à zona urbana do Município**.

Área de Preservação Permanente

- É possível a Reurb em área de preservação permanente (Art. 11, §2º), desde que elaborado estudos técnicos que justifiquem **as melhorias ambientais** em relação à situação anterior, inclusive por meio de **compensações ambientais**, quando for o caso.
- A regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária.

PL 12/2017

- **Art. 12.** A aprovação municipal da Reurb de que trata o art. 10 corresponde à **aprovação urbanística** do projeto de regularização fundiária, bem **como à aprovação ambiental**, se o Município **tiver órgão ambiental capacitado**.
- § 4º A **aprovação ambiental** da Reurb prevista neste artigo **poderá ser feita pelos Estados** na hipótese de o Município não dispor de capacidade técnica para a aprovação dos estudos de que trata este artigo.

Atenção!

- O dispositivo da MP impõe a necessidade de **melhoria das condições ambientais**.
- Não bastará **manter** o meio ambiente como está, terá de fazer algo a mais.
- **Compensação ambiental**: pode ser na área da REURB ou em outra área.

Código Florestal

- **Reurb-S – Interesse Social**: o estudo técnico deverá contemplar os requisitos dispostos no **art. 64** da Lei nº 12.651/2012.
- **Reurb-E – Interesse Específico**: o processo de regularização ambiental deverá contemplar os requisitos dispostos no **art. 65** da Lei nº 12.651/2012.

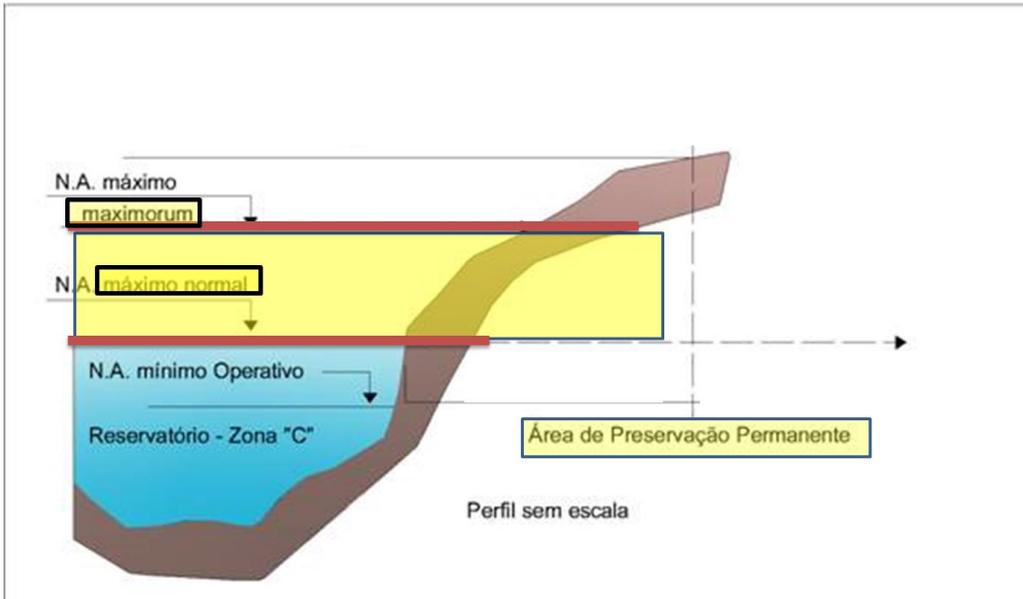
Hidrelétricas e Barragens

- Pode ser realizada a Reurb às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público.
- Esta possibilidade é definida pelo Código Florestal, sendo a norma replicada no §4º do Art. 11 da PL 12/2017.
- Deve ser inicialmente constatada a Área de Preservação Permanente.

Constatação de APP em Hidrelétricas e Barragens

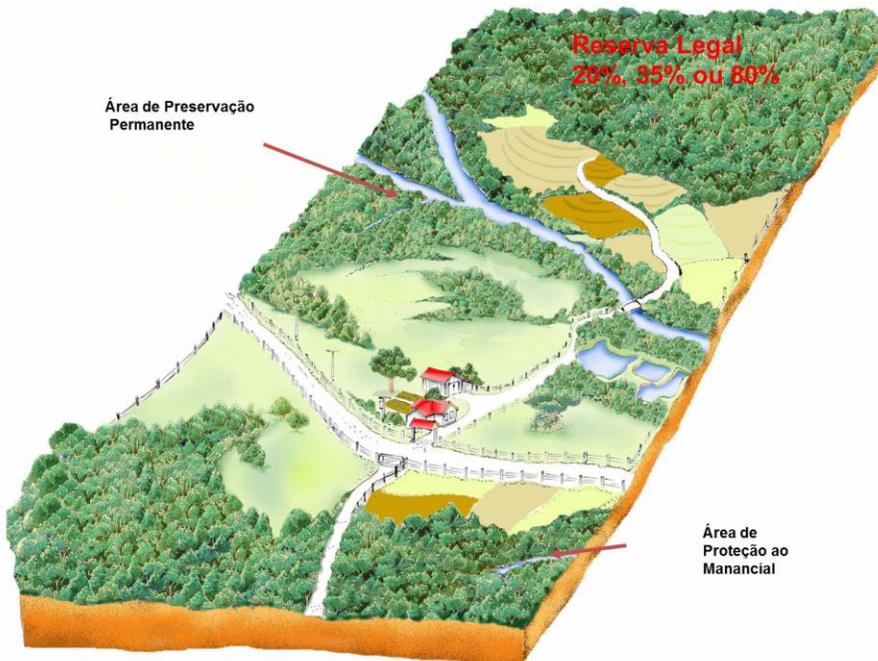
- A faixa de **área de preservação permanente** será a distância entre:
 - o **nível máximo operativo normal** (*nível máximo de água do reservatório*) e a
 - **cota máxima maximorum** (*nível de água mais elevado para o qual a barragem foi projetada*).

Exemplo



Constatação de APP

- **Não será exigida APP** no entorno de reservatórios artificiais de água que não decorram de barramento ou represamento de cursos d'água naturais (Art. 4º, §1º do Código Florestal) – **Exemplo: Açudes**.



Conceitos

Art. 2º da Lei nº 9.985/2000

Unidade de Conservação: espaço territorial e seus recursos ambientais, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos. (Ex.: Área de Proteção Ambiental, Reserva Extrativista, etc.)

Uso Sustentável: exploração do ambiente visando a sua manutenção, de forma socialmente justa e economicamente viável.

Unidades de Conservação e Uso Sustentável

A Lei nº 9.985/2000 dispõe os diferentes tipos de Unidades de Uso Sustentável, nas quais poderá ser verificada a possibilidade de aplicação da Reurb.

A seguir alguns exemplos no Estado de São Paulo.

Projeto da REURB

- A **Reurb** pode abranger área de unidade de conservação de uso sustentável, conforme Art. 9º, §5º da MP e dispositivos da Lei nº 9.985/2000, sendo necessária:
 - **conformidade** com o disposto em regulamento e no **Plano de Manejo** da unidade;
 - **anuência do órgão gestor** da unidade;
 - **estudo técnico** comprovando que essa intervenção implique na melhoria das condições ambientais.

PL 12/2017

- **Art. 11, § 5º.** Esta Lei **não se aplica** aos núcleos urbanos informais situados em **áreas indispensáveis à segurança nacional** ou de **interesse da defesa**, assim reconhecidas em Decreto do Poder Executivo Federal.

Objetivos da REURB

- O Projeto de Lei estabeleceu, no art. 10, como norteador da Reurb as garantias e direitos fundamentais dos cidadãos, previstos na Constituição Federal.
- **Na Lei nº 11.977/09, estes objetivos estavam elencados como Princípios.**
Análise do art. 10 da LP frente a Constituição Federal
- **O PL 12/2017** trouxe algumas alterações para os objetivos.
- Aqui serão demonstrados os textos que sofreram consideráveis diferenças, bem como os novos objetivos inseridos e seus reflexos à luz da **Constituição Federal**.

Caput

PL 12/2017: Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

CF/88

Art. 30. Compete aos **Municípios**:

VIII - **promover**, no que couber, **adequado ordenamento territorial**, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

II - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem posteriormente regularizados;

CF/88

Art. 30. Compete aos **Municípios**:

VIII - **promover**, no que couber, **adequado ordenamento territorial**, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

III - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

CF/88

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

X - combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, **promovendo a integração social dos setores desfavorecidos**;

- *IV - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;*

CF/88

Art. 4º A República Federativa do Brasil rege-se [...] pelos seguintes princípios:

VII - **solução pacífica dos conflitos**;

- *V - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;*

CF/88

Art. 5º, XXII - é garantido o direito de propriedade;

Art. 3º, IV da Lei 11.977/09 – No Programa Minha Casa Minha Vida há prioridade de atendimento às famílias com **mulheres** responsáveis pela unidade familiar.

- *VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;*

CF/88

Art. 6º São **direitos sociais** a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a **moradia**, o transporte, o lazer, a segurança, [...]na forma desta Constituição.

- *VII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes;*

CF/88

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo **Poder Público municipal**, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o **pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes**.

- **VIII - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo.**

CF/88

Art. 170. A ordem econômica, [...] observados os seguintes princípios:

III - **função social da propriedade;**

Novos Objetivos

PL 12/2017

Novo Inciso: II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

Novo Inciso: VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

Novo Inciso: X - prevenir a formação de novos núcleos urbanos informais;

Modalidades da REURB

- A REURB, como dito anteriormente, compreende duas modalidades (Art. 13):
 - Reurb de interesse social - **Reurb-S**
 - Reurb de interesse específico - **Reurb-E**

PL 12/2017

Art. 13, § 5º. A classificação do interesse **visa exclusivamente** à identificação dos **responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial** e ao **reconhecimento do direito à gratuidade** das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Reurb-S

- É aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, observado o disposto em ato do Poder Executivo Federal.
- A característica significativa da Reurb-S é a “**população de baixa renda**”, tendo em vista as isenções e particularidades deste tipo de regularização.
- Fica evidente a necessidade de **regulamentação** pelo **Poder Executivo Federal** deste dispositivo, tendo em vista a necessidade dos critérios de “baixa renda” para fins de configurar ocupante beneficiário da Reurb-S.

PL 12/2017

- **Art. 18.** O Município e o Distrito Federal poderão instituir, como instrumento de planejamento urbano, Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.
- **A REURB não se limita as ZEIS.**

Isenção de Emolumentos

- O PL trouxe, no §1º do Art. 13, um rol de gratuidades para os emolumentos da **Reurb-S**, conforme a lista que segue:

- I - o **primeiro registro da Reurb-S**, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
- II - a emissão e o **primeiro registro da legitimação fundiária**;
- III - a emissão, o **primeiro registro do título de legitimação de posse** e a sua **conversão em título de propriedade**;

- IV - o **registro do projeto de regularização fundiária**, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
- V - a **primeira averbação de construção residencial**, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;
- VI - a aquisição de direito real prevista no art. 14 (**Imóveis da União**);
- VII - o primeiro registro do **direito real de laje** no âmbito da Reurb-S; e
- VIII - o fornecimento de **certidões** de registro para os atos previstos neste artigo.

- As gratuidades de emolumentos serão extensíveis nos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, edificados pelo Poder Público, regularizados nos termos do Art. 13, §3º, que trataremos a seguir.

Ressarcimento

- Com o fim de viabilizar o ressarcimento aos Registradores pelos atos gratuitos da Reurb-S, o PL, no artigo 73, **obriga os Estados** a criar e regulamentar fundos específicos **destinados à compensação**, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrais da Reurb-S previstos nesta Lei.

- **Art. 73, parágrafo único.**

O Fundo Estadual poderá acessar os recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS.

- *Ainda depende de regulamentação pelo Poder Executivo Federal.*

- Um vez regulamentado, os Estados deverão firmar termo de adesão.

Penalidade

Art. 13, § 6º Os cartórios que **não cumprirem** o disposto neste artigo, que **retardarem** ou não **efetuarem o registro de acordo** com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto no art. 30, §§ 3º-A e 3º-B, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Reurb-E

- É aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata da Reurb-S.

- Desta forma, a Reurb-E se aplica a população que **não se enquadra** como “baixa renda”, não percebendo as isenções de emolumentos e demais benefícios dispostos no PL.

PL 12/2017

PARTICULAR ADQUIRINDO IMÓVEL PÚBLICO:

Art. 16. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a **aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada**, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Comparação

Reurb-S	Reurb-E
Isenção de custas e Emolumentos	Não há gratuidade dos atos de registro
Cabe ao Poder Público implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais	Distrito Federal ou os Municípios definirão as responsabilidades quanto à implantação de infraestrutura essencial.

Deveres dos Beneficiários

PL 12/2017 - Art. 13, § 7º

Após realizadas as obras públicas:

- Conexão da edificação à rede de água;
- Conexão a coleta de esgoto;
- Ligação a distribuição de energia elétrica;
- Adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

Fiscalização de Tributos

- O Registrador Imobiliário é fiscal do pagamento dos tributos, conforme dispõe o artigo 289 da Lei nº 6.015/73.
- O §2º do Art. 13 traz uma **exceção legal**, ao determinar que os atos registrais da Reurb **independem de comprovação do pagamento de tributos**.

Conjunto Habitacional de Interesse Social

- Existem no Brasil diversos conjuntos habitacionais de moradias direcionadas a população de baixa renda que foram construídos ao longo dos anos pelo Poder Público.
- No Rio Grande do Sul, o exemplo disto é a COHAB - Companhia de Habitação do Estado do RS, cujas as construções não seguiram os trâmites legais, sendo necessário posterior regularização através de convênio, ainda em vigor, com o Poder Judiciário, Notários e Registradores.
- A **Reurb-S** poderá ser utilizada com o fim de regularizar os Conjuntos Habitacionais de Interesse Social existentes em 23/12/2016, data da publicação do PL, conforme §3º do Art. 13.

Utilização Mista

- Na Reurb, os Municípios e o Distrito Federal poderão admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado (Art. 13, §4º).
- A regularização não está restrita a imóveis para moradia, pois busca o desenvolvimento dos ocupantes como um todo.
- Por isso, poderão ser regularizados imóveis utilizados para **fins sociais** (creches, associações, centros culturais) bem como para **fins comerciais** (fomentar a geração de emprego).
- Cabe ao Poder Público que emite a Legitimação de Posse reconhecer **o interesse social** da ocupação (Art. 22, §1, III)

Área de Risco Art. 39



- Muitos são os Núcleos Urbanos Informais localizados em áreas de riscos geotécnicos, inundações e de outros riscos especificados em lei (desmoronamento, alagamento, deslizamentos, crateras, aterros, áreas contaminadas, etc.).
- **Não é aplicável** a Reurb em áreas de risco.

ÁREA CONTAMINADA

- É aquela onde comprovadamente há poluição causada por quaisquer substâncias ou resíduos que nela tenham sido depositados, acumulados, armazenados, enterrados ou infiltrados, e que causa impacto negativo à saúde humana e ao meio ambiente.

Áreas contaminadas por lixo



Tragédia de Mariana



Solução

Art. 39

- Se houver área de risco no Núcleo Informal Urbano, será obrigatória a realização de **estudos técnicos** para análise da viabilidade da Reurb e implantação das medidas indicadas para a devida:
 - Eliminação;
 - Correção; ou
 - Administração do risco na parcela por ele afetada.

Impossibilidade

Art. 39

- Caso seja verificado, pelos estudos técnicos, que a área de risco não comporta eliminação, correção ou administração, **não poderá ser procedida a Regularização.**
- Em se tratando de **Reurb-S**, o Município ou Distrito Federal, procederá a realocação dos ocupantes do local.

Dos legitimados para requerer a Regularização Fundiária Urbana

Art. 14. Poderão requerer a Reurb:

I - a **União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios**, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os **seus beneficiários**, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os **proprietários ou de terrenos, loteadores ou incorporadores**;

IV - a **Defensoria Pública**, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o **Ministério Público**.

PL 12/2017

Art. 14,

§ 1º Os legitimados poderão promover **todos os atos necessários** à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

Art. 14,

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que **tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais**, ou os seus sucessores, **não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.**

Legitimação Fundiária

- **Art. 23.** A legitimação fundiária **constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade**, conferido por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver área pública ou possuir área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.
- **Pode se caracterizar no instituto mais importante e eficaz da Regularização Fundiária.**
- Com este instrumento é possível regularizar a maior parte das situações que estão a margem na ilegalidade.

Legitimação Fundiária

- A legislação deixa subentendido que é possível aplicar a Legitimação Fundiária nas **duas modalidades de REURB**, o que não faz sentido pelos objetivos da norma.
- § 1º Por meio da legitimação fundiária, **em qualquer das modalidades da Reurb**, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando esses disserem respeito ao próprio legitimado.
- **Ainda mais, determina requisitos mínimos para o beneficiário da Reurb-S e nada trata sobre a Reurb-E.**

Requisitos na Reurb-S:

- I - o beneficiário **não seja concessionário, foreiro ou proprietário** de imóvel urbano ou rural;
- II - o beneficiário **não tenha sido contemplado** com por **legitimação de posse ou fundiária** de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e
- III - em caso de imóvel urbano com finalidade **não residencial**, seja reconhecido, pelo Poder Público, o **interesse público** de sua ocupação.

Opinião

- Entendo que a Legitimação Fundiária **não se aplica a REURB-E**, porque um dos objetivos da norma é atingir a população de baixa renda que detém imóvel público ou possui imóvel particular em situação consolidada.
- Tanto é que o §1º do Art. 23 expõe de forma expressa estes beneficiários.
- Caso seja o entendimento da **aplicação da Legitimação Fundiária a REURB-E**, a meu ver, o beneficiário teria de cumprir os requisitos do Art. 23, §1º, para não ocorrer **uma injustiça.**

Amazônia Legal

- Todos os instrumentos dispostos no PL 12/2017 são aplicáveis na regularização fundiária das ocupações incidentes em terras situadas em áreas da União, no âmbito da Amazônia Legal (Lei 11.952/09), incluindo a Legitimação Fundiária.

Legitimação de Posse

PL nº 12/2017

• Art. 11, VI

Legitimação de Posse: ato do Poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

- A legitimação de posse é um ato do Poder Público já conhecido no ordenamento jurídico brasileiro, em razão de sua aplicação pela Lei nº 11.977/09, mas que agora ganha novos aspectos com a PL nº 12/2017.

Conceito

- A legitimação de posse constitui **ato do Poder Público** destinado a conferir título, ao final da Reurb, por meio do qual fica **reconhecida a posse de imóvel** objeto da Reurb, com a identificação (Art. 25):
 - Dos ocupantes;
 - Tempo da ocupação
 - Natureza da posse

Imóveis Particulares

- Na Lei nº 11.977/09 era possível a aplicação deste ato em imóveis públicos ou privados.
- O LP **delimitou** a concessão da Legitimação de Posse para **imóveis particulares**, impossibilitando a aplicação para imóveis públicos (Art. 25, §2º).
- Porém, o art. 15 dispõe outros instrumentos aplicáveis para imóveis públicos.
- **Aplicado a qualquer pessoa.**

13.4 Transmissão

- Apesar de ser um direito concedido *“intuitu personae”*, é possível a transmissão da legitimação de posse por ato *inter vivos* (compra e venda, doação, permuta etc.), desde que o adquirente cumpra as condições necessárias - Art. 25, §1º. Caso contrário, o Poder Público poderá cancelar o título - Art. 27.
- A MP também autoriza a transmissão *causa mortis*. Neste caso, como não se trata de ato de liberalidade, mas sim de fato jurídico **stricto sensu** (morte), entendo não ser necessário cumprir as condições dispostas na Lei.

Conversão em Propriedade

- A legitimação de posse poderá ser convertida em propriedade (Art. 25), após decorrido o **prazo de 5 anos de seu registro**, a exemplo do que acontecia na Lei n. 11.977/09.
- Porém, foi aumentado o **alcance da conversão**, não se limitando as condições do art. 183 da Constituição Federal, podendo ser preenchidos os **requisitos para usucapião estabelecidos em lei.**

PL 12/2017

• CONVERSÃO AUTOMÁTICA DA PROPRIEDADE, Art. 26

Os beneficiários que atendem os termos e as condições do art. 183 da Constituição, passados 5 anos, terão a conversão automática da propriedade **independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.**

Sugestão!

Art. 183 da CF

- Cabe ao Registrador, inserir observação no registro da Legitimação de Posse, informando que em não havendo alteração, ocorrerá a conversão automática em propriedade no dia XX (data que completar os 5 anos do registro).

Propriedade

- A legitimação de posse, após ser convertida em propriedade, constitui forma **originária de aquisição** - Art.

23, §2º (PL 12/2017, Art. 26, §2º).

- A unidade imobiliária restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, **exceto** quando estes disserem respeito ao próprio beneficiário.

Espécies de Usucapião

ESPÉCIES	PRAZO	FUNDAMENTO LEGAL
Usucapião Ordinária/comum	10 anos	CC, art. 1.242
Usucapião Ordinária Pro Labore	5 anos	CC, art. 1.242, §único
Usucapião Extraordinária	15 Anos	CC, art. 1.238
Usucapião Extraordinária Habitacional	10 anos	CC, art. 1.238, §único
Usucapião Especial Rural	5 anos	CF, art. 191; CC, art. 1.239
Usucapião Especial Urbana	5 anos	CF, art. 183; CC, art. 1.240 e Lei 10.257, Art. 9.
Usucapião Especial Urbana Coletiva	5 anos	Lei 10.257, Art. 10.
Usucapião Extrajudicial	Verificar	LRP, art. 216-A

PL 12/2017

O Art. 15, II do PL 12/2017 não contemplou:

- Usucapião de Servidões (10 anos, art. 1.379 CC)
- Usucapião Familiar

Porém, o caput do artigo não é taxativo, sendo possível aceitar as hipóteses acima.

Usucapião Extrajudicial

PL 12/2017

- O PL, no art. 7º, trouxe alterações e adequações ao procedimento da usucapião extrajudicial.
- **Art. 216-A, § 2º** Se a planta **não contiver** a assinatura de qualquer um dos titulares ... **notificado** ... interpretado o seu silêncio como **concordância**.
- Também foi regulamentado o procedimento, prevendo a publicação de edital e diretrizes quando se tratar de condomínio edilício (§11ss).

Usucapião Familiar

- Em cumprimento a um dos objetivos da REURB “Art. 10, V - *conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher*”, poderá ocorrer a conversão em propriedade somente em nome de um dos cônjuges com a denominada **usucapião familiar**, prevista pelo art. 1.240-A do Código Civil.
- A usucapião familiar poderá ser arguida pelo interessado:
 - Na identificação dos ocupantes, pelo Poder Público, para emissão do título de legitimação de posse.
 - Na conversão em propriedade, quando no título de legitimação constou o casal como ocupante.

Necessário:

- Apresentação da sentença, com certidão de trânsito em julgado, reconhecendo o abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro.
- Atendimento aos demais requisitos legais para seu reconhecimento.

Concentração na Matrícula

- Após a legitimação de posse, poderão ocorrer na matrícula imobiliária averbações direcionadas aos ocupantes, em cumprimento **ao Princípio da Concentração**.
- **Lei nº 13.097/15** – Art. 54, §único: “**Não poderão ser opostas** situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis...”.
- **Exemplo:** Averbação de Notícia de Ação.

Cancelamento do Título de Legitimação

- O Poder público poderá cancelar o título ao verificar que o beneficiário (Art. 27):
 - Não cumpria as condições necessárias **quando do recebimento** do título de legitimação.
 - **Deixou satisfazer** as condições necessárias após a titulação.

Direito Real de Laje

PL 12/2017

Código Civil

Art. 1.225. São direitos reais:

XIII – a laje;

- **Art. 1.510-A.** O proprietário de uma **construção-base** poderá **ceder** a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

Origem

- Outros Nomes: Direito de Sobrelevação ou Superfície de 2º Grau*
- A Lei prevê que também se construa no subsolo, a exemplo do Direito de Superfície previsto no Estatuto da Cidade.
- O Direito real de laje pode ser sobre imóveis públicos ou privados, §2º do Art. 1.510-A do CC.
- Não existia o direito real de laje, pois os direitos reais são taxativos, os que constam na lei.
- A prática surgiu nas favelas onde é comum a alienação a terceiros do direito de construir sobre a sua laje.

Direito de Fruição

x

Direito de Propriedade

O Direito Real de Laje apresenta este binômio, pois de um lado é **direito real de fruição** sobre coisa alheia, ou seja, sobre imóvel de outra pessoa.

Por outro lado, é um autêntico **direito de propriedade**, em razão da construção realizada na Laje.

Requisitos

- Só é possível o Direito de Laje no âmbito da regularização fundiária.
- Sobreposição ou solidariedade de edificações (uma construção sobre a outra).
- A construção primitiva deve estar matriculada (regularidade com Município e Registro de Imóveis).

- Posição vertical das Construções.
- Isolamento funcional entre as duas construções, havendo acesso independente na construção objeto do direito real de laje.
- É imprescindível a Autorização do Poder Público Municipal

PL 12/2017

LAJES SUCESSIVAS

- **Art. 1.510-A, § 6º** O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de **um sucessivo direito real de laje**, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

PL 12/2017

- **Art. 1.510-C** – O titular do Direito Real de Laje é solidário na conservação das partes da construção-base comum a todos (alicerces, instalações de água, luz...), nos termos estipulados.
- **Art. 1.510-D** – Direito de preferência entre o construtor-base e os titulares da Laje.

Forma de Constituição

- **Art. 108 CC** – Escritura Pública para as construções acima de 30 salários mínimos. Pode ser a título oneroso ou título gratuito.

- Para o direito real de laje é aberta uma **matrícula independente**.

- É possível usucapião sobre o direito real de laje?

Condomínio Edifício

x

Direito Real de Laje

- No condomínio edilício há partes de uso comum entre todas as unidades imobiliárias, além de fração de terreno para cada proprietário de unidade imobiliária.
- Onde existe condomínio não se pode instituir Direito Real de Laje.

SUPERFÍCIE	LAJE
Não exige a existência prévia de construção, pois é somente para construir ou plantar (Art. 1.369 CC)	Pressupõe existência prévia de construção, pois é SOBRE ou SOB uma construção que se constituirá a nova unidade imobiliária.
É ato de registro na matrícula do imóvel	Implica abertura de matrícula para a Laje e averbação na Matrícula-Mãe
Extinta a concessão, o proprietário passará a ter a propriedade sobre a construção feita pelo superficiário	Se o titular da Laje fez a construção, a ele pertence a construção
Instituído em qualquer imóvel	Somente no âmbito da Regularização Fundiária

CONDOMÍNIO DE LOTES

Novos Artigos do Código Civil inseridos pela PL 12/2017

- **Art. 1.358-A.** Pode haver, em terrenos, partes designadas de **lotes**, que **são propriedade exclusiva**, e partes que são propriedade comum dos condôminos.
§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser **proporcional à área do solo** de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

PL 12/2017

- **Art. 61. Para fins de Reurb**, quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser **instituído Condomínio Urbano Simples**, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS

- **Art. 64.** Os imóveis urbanos **privados abandonados** cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-lo em seu patrimônio ficam sujeitos à **arrecadação pelo Município** ou pelo **Distrito Federal** na condição de bem vago.
- **No prazo de cinco anos (§2º):**
 - Ausência de posse
 - Não pagamento dos Tributos Municipais
- Os imóveis arrecadados poderão ser utilizados aos programas habitacionais, prestação de serviços públicos, fomento da REURB-S, ou ainda concessão do direito real de uso a entidades civis (PL 12/2017, Art. 65)

DOS PROCEDIMENTOS DE AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DA UNIÃO

- Os procedimentos da REURB em imóveis da União dependem de regulamentação pela SPU (PL 12/2017, Art. 83).
- Esta regulamentação tem um prazo de 12 meses da publicação da Lei (PL 12/2017, Art. 84, §6º).

Venda de Imóvel

Imóveis objeto de REURB-E poderão ser vendidos diretamente aos ocupantes, sem exigências da 8.666/93.

Requisitos:

- Imóveis ocupados até 22/12/2016.
- Inscrito e em dia com as obrigações junto a SPU.
- Por beneficiário até 2 imóveis (1 residencial e 1 comercial)
- Venda à vista ou parcelada (Alienação Fiduciária)

Transferência Gratuita da Propriedade do Imóvel

- A PL trouxe instrumentos de regularização específicos para imóveis da união.
- **Serão regulamentados** em ato específico da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão. (Art. 89)

Transferência Gratuita da Propriedade do Imóvel – Art. 86

Título: Requerimento do interessado ao RI

Requisitos:

- Utilização regular de imóvel da União, por qualquer título, para fins de moradia;
- Utilização até 22/12/2016;
- Isenção do pagamento de qualquer valor pela utilização.
- Possuir renda familiar mensal não superior a 5 (cinco) salários mínimos;
- Não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural

Por Autorização da SPU – Art. 87

Título: Certidão Autorizativa da Transferência para fins de Reurb-S - CAT-Reurb-S

Requisitos:

- Requerer junto à Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão a Certidão.

Obs: Concluído o Registro o RI notificará a SPU (Prazo de 30 dias)

Abertura de Matrícula de Imóvel da União

Requisitos:

- Requerimento da SPU ao RI;
- Planta e memorial descritivo do imóvel, assinados por profissional habilitado;
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT)
- Ato de discriminação administrativa do imóvel da União para fins de Reurb-S, a ser expedido pela Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.

Obs: Concluído ou Impugnada o Registro o RI notificará a SPU.

REURB em Imóveis da União

- A União poderá transmitir os seus imóveis para os Estados, Municípios e Distrito Federal para que façam a Reurb (Art. 90).

Alterações Legislativas

- Laudêmio e Foro – Art. 91
- Administração, Avaliação e Alienação de Imóveis da União – Arts. 92, 93 e 96
- Utilização do FGTS – Art. 94.
- Dispensa de Laudêmio e Foro – Art. 95
- Parcelamento e a remissão de dívidas patrimoniais com a União – Art. 97

REURB-I

A regularização fundiária URBANA *inominada* (OU DE ANTIGOS loteamentos)

Características

- A regularização fundiária de loteamentos implantados de acordo com a legislação vigente **antes** do advento da atual **Lei de Loteamentos**, também chamada de **Lei do Parcelamento do Solo Urbano** (Lei n. 6.766/1979), está disciplinada em conformidade com a previsão do artigo 69, parágrafos 1º e 2º da PL 12/2017.
- Essa é uma forma de regularização fundiária urbana que pode ser designada como ***inominada*** já que na Lei anterior (n. 11.977/2009) e na atual PL não foi atribuído um nome específico a ela.

Características

- Destina-se a promover a regularização de antigos loteamentos instalados antes da vigência da Lei n. 6.766/1979 e que não tenham obtido o respectivo registro de parcelamento perante o Registro Imobiliário.
- Antes de 20 de dezembro de 1979, data em que entrou em vigor a Lei n. 6.766/1979, quem pretendesse vender terrenos urbanos mediante o pagamento do preço a prazo, em prestações ou à vista, deveria, antes de anunciar a venda, preencher as formalidades constantes do Decreto-Lei n. 58/1937, regulamentado pelo Decreto n. 3.079/1938, sendo a matéria modificada, posteriormente, pelo Decreto-Lei n. 271/1967.

PL 12/2017

Art. 69. As glebas parceladas para fins urbanos **anteriormente a 19 de dezembro de 1979**, que **não possuírem registro**, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o **registro do parcelamento**, desde que esteja **IMPLANTADO E INTEGRADO À CIDADE**, podendo, para tanto, se utilizar dos **instrumentos previstos nesta Lei**.

Procedimento

Art. 69. § 1º

TÍTULO: Requerimento do interessado solicitando a efetivação do registro do parcelamento.

DOCUMENTOS:

I - **planta da área** em regularização assinada pelo interessado

responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, contendo:

- perímetro da área a ser regularizada, as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica;
- Acompanhada da (ART/CREA) ou (RRT/CAU). DISPENSADA quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II – **descrição técnica** do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, áreas públicas e outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III - **documento expedido pelo Município**, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e de que está integrado à cidade.

- *Atestado, Alvará ou Certidão emitida pelo Órgão Municipal competente.*

Benefício

Art. 69, § 2º A apresentação da documentação prevista no § 1º **dispensa apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.**

Estes loteamentos estão **consolidados e integrados à cidade** a cerca de 40 anos!!!

Provimento CNJ nº 44/2015

Neste Provimento o CNJ regulamentou a documentação necessária para o registro da regularização inominada, que coincide com o PL 12/2017:

I - certidão da matrícula ou transcrição referente à gleba objeto de parcelamento;

II - planta e memorial descritivo do parcelamento objeto de regularização;

III - documento expedido pelo Poder Executivo municipal que ateste a conformidade legal do procedimento de regularização, observados os requisitos de implantação do parcelamento e de sua integração à cidade; e

IV - prova da responsabilidade técnica do profissional legalmente habilitado a que foi confiada a regularização.

Aplicação da Lei 6.766/79

É aplicável a REURB alguns dos Dispositivos Gerais e Penais da Lei 6.766/79.

Art. 70. As disposições da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não se aplicam à Reurb, exceto quanto ao disposto nos arts. 37, 38, 39, 40, *caput* e §§ 1º ao 4º, 41, 42, 44, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 da referida Lei.

Do Processo Administrativo

PL 12/2017

- O PL incorporou no texto legal **todo o Procedimento Administrativo**, bem como **os detalhes do Projeto de Regularização**, dispensando ato posterior do Poder Executivo Federal.
- Abaixo, as etapas do Procedimento Administrativo:

PL 12/2017

Art. 28. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

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 em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Apoio Federal aos Municípios

Art. 29. A fim de **fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb**, os entes federativos poderão celebrar **convênios** ou **outros instrumentos** congêneres **com o Ministério das Cidades**, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Competência Municipal

Art. 30

COMPETE AOS MUNICÍPIOS:

I - No prazo de até 180 dias: **classificar**, caso a caso, as **modalidades da Reurb**, ou indeferir **fundamentadamente** (Art. 30,§2º).

- Quando requerido pela **União ou Estado**, a este compete a classificação da modalidade (Art. 30,§1º).
- Se o município não classificar, será **automática a fixação** de modalidade indicada pelo legitimado (Art. 30,§3º)

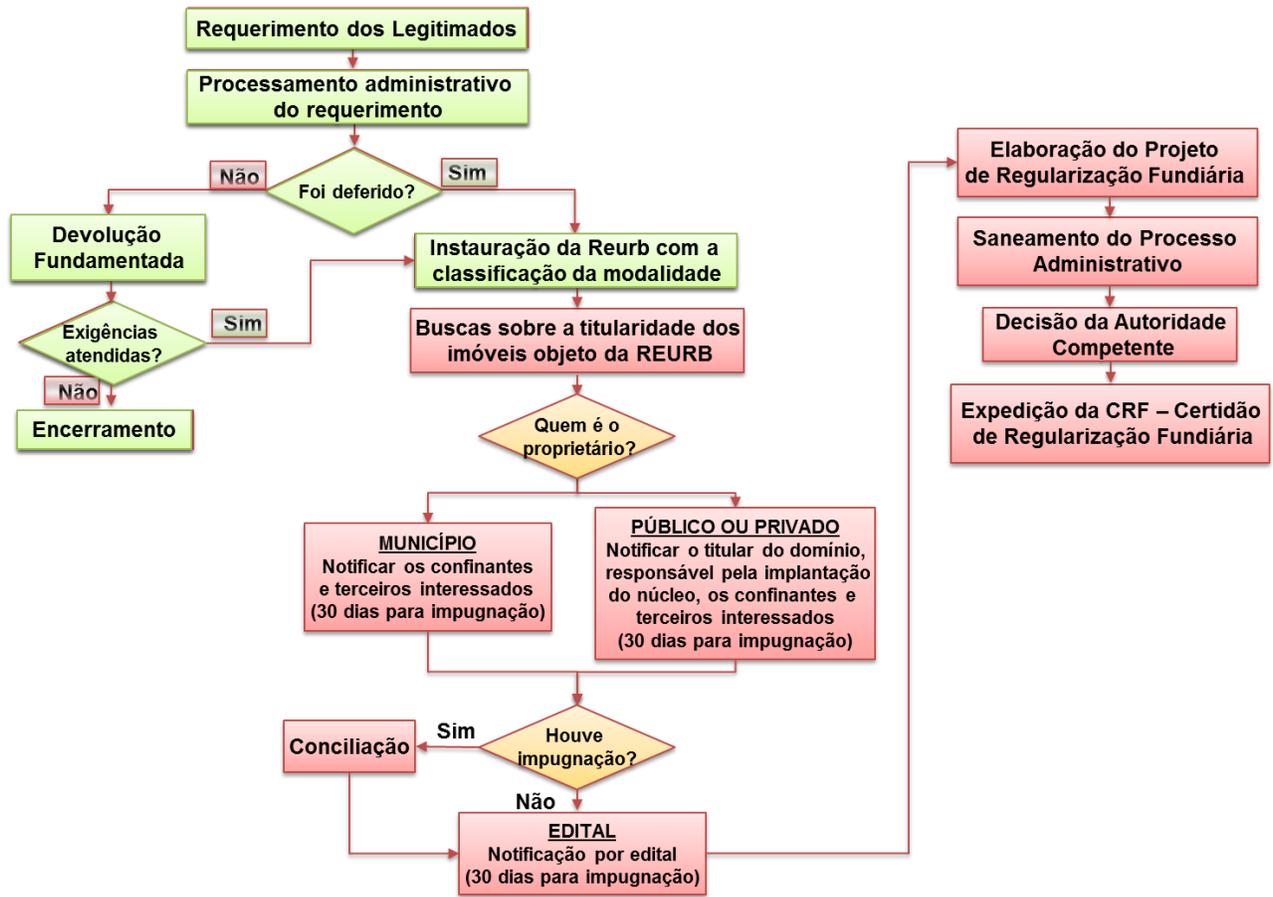
Competência Municipal

Art. 30

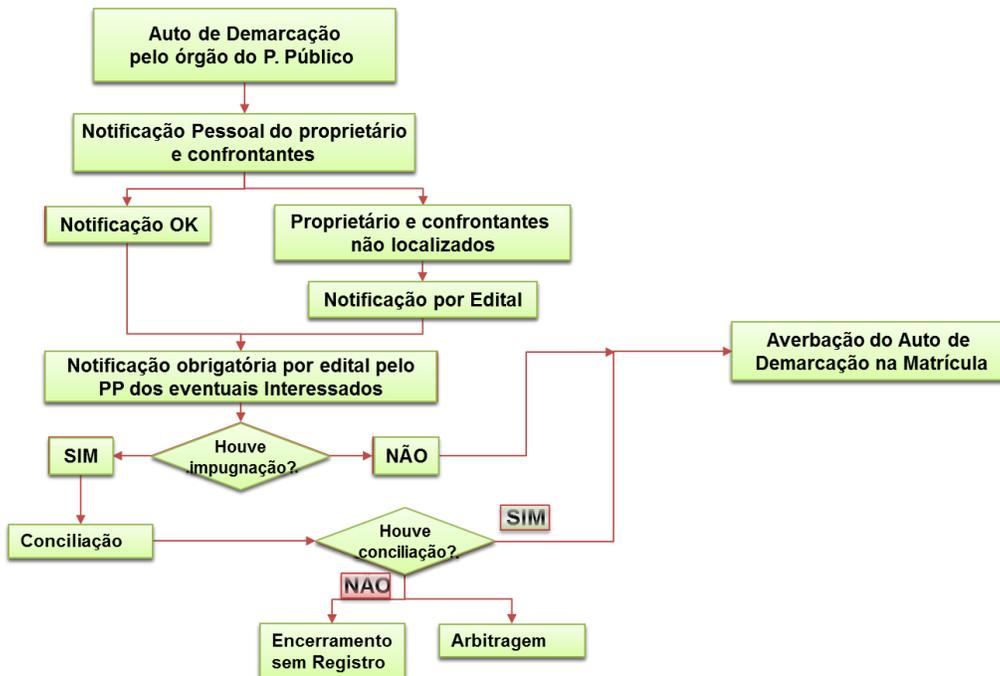
II - **processar, analisar e aprovar** os **projetos** de regularização fundiária; e

III - **emitir a CRF.**

**FLUXOGRAMA DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO
(Sem Demarcação Urbanística)
Procedimento da Demarcação Urbanística
Art. 19ss**



FLUXOGRAMA DO PROCEDIMENTO PROMOVIDA PELO PODER PÚBLICO MEDIANTE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA



Projeto de Regularização Fundiária - PL 12/2017

- O Art. 35 e seguintes do PL traz os requisitos mínimos do:
 - Projeto Geral de Regularização Fundiária;
 - Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária;
 - Infraestrutura essencial
- Este foi um importante passo para a aplicação da Regularização Fundiária.

Demarcação Urbanística

- **O PL 12/2017** trouxe para a regularização o importante instrumento já aplicado na Lei 11.977/09: a **Demarcação Urbanística, art. 19.**
- Foram utilizados artigos da antiga lei, com inserções trazidas pelas emendas propostas a Comissão Mista do Senado Federal.
- A demarcação é facultativa e não obrigatória.

PL 12/2017

Art. 19. O poder público poderá utilizar o procedimento de **DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA**, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 3º Os procedimentos da demarcação urbanísticas **não constituem condição** para o processamento e a efetivação da Reurb.

Do procedimento de registro

Competência

- Registro de Imóveis da **situação do imóvel** (Art. 42)
- Imóveis situados em mais de uma circunscrição: registro **nos dois Ofícios** e abertura de matrícula no RI em que está a **maior porção** da unidade imobiliária regularizada (Art. 43)

Título Hábil

- A Reurb é apresentada no Registro de Imóveis através da **CRF – Certidão de Regularização Fundiária**, juntamente com a documentação que a instruí: plantas, memoriais, certidões e etc. (Art. 43)
- **PL 12/2017, Art. 42:** Apresentar a CRF junto ao Projeto de Regularização Fundiária.

PL 12/2017

O Art. 41 traz os Requisitos Mínimos da CRF:

- I – o nome do núcleo urbano regularizado;
- II – a localização;
- III – a modalidade da regularização;
- IV – as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- VI – a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante de ato único de registro, bem como:
 - o estado civil;
 - a profissão;
 - o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e sua a filiação.

Dispensa de Título Individualizado

- **PL 12/2017 (NOVO Art. 221, §3º - LRP) –**

“ Fica dispensada a apresentação dos títulos previstos nos incisos do *caput* quando se tratar de registro do projeto de regularização fundiária e da constituição de direito real, sendo o ente público promotor da regularização fundiária urbana responsável pelo fornecimento das informações necessárias ao registro, **ficando dispensada a apresentação de título individualizado**, nos termos da legislação específica.”

- O registro da Reurb será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado **independentemente** de determinação judicial (Art. 29).

Prenotação e Autuação

- O Registrador protocolará a CRF e lavrará uma autuação, indicando as peças apresentadas, numerando-as e reunindo tudo em um processo.
- Neste momento é verificada a existência de algum protocolo vigente sobre o imóvel objeto da Reurb.

Qualificação

- O **princípio da qualificação**, muito invocado pelos juristas espanhóis, consiste no direito-dever que o Registrador tem de analisar o ato, aderindo ao mesmo, inclusive para efeitos de responsabilidade.
- Infere-se que o Registrador Imobiliário é independente para realizar a qualificação dos documentos a ele apresentados, a fim de verificar a sua legalidade para o lançamento do título no Fólio Real.

PL 12/2017

- **Art. 44 dispõe que o prazo de qualificação é de 15 (quinze) dias para:**
 - Emitir nota explicativa de Exigências; OU
 - Iniciar a prática dos atos registrais.
- §5º Prazo de conclusão é **de 60 dias**, prorrogável por até igual período.

Nota Devolutiva Fundamentada

- Não estando apto para a realização do ato registral, o Ofício Imobiliário deverá fundamentar por escrito o motivo da devolução, a qual poderá ser submetida ao Processo de Dúvida quando a parte interessada não se conformar com as exigências (Art. art. 198, da Lei nº 6.015/73).

Retificação da Matrícula

- Antes de praticar o ato de registro da Reurb, será procedida a averbação da área indicada no memorial descritivo, atualizando o fólio real com os levantamentos realizados pelos profissionais habilitados (Art. 45).
- **PL 12/2017, Art. 46:** esta averbação independe de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

Descrição Precária

“Terreno urbano com a área de mais ou menos 320 metros quadrados, situado na rua sem denominação especial, nesta Capital, com as seguintes confrontações: ao Norte com a rua sem denominação especial; ao Sul, com quem de direito; ao Leste, com terras de sucessores de Alexandrino; e, ao Oeste, com um riacho.”

- Precariedade da descrição tabular não impede o registro da Reurb.
- Nestes casos, o Registrador Imobiliário irá fazer a averbação da área da Reurb na matrícula de origem e posteriormente abrirá matrícula nova para proceder aos demais atos registrais (Art. 45, §1º).

Notificação

- Caso o Registrador verifique que a Reurb atingiu área diversa da matrícula/transcrição constante na documentação ou tenha área superior a descrita na referida matrícula, este notificará os confrontantes para a devida ciência do processo administrativo.

PL 12/2017

Art. 46, §2º

§ 2º As notificações serão emitidas **de forma simplificada**, indicando os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, **sem a anexação** de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, **convidando o notificado a comparecer à sede da serventia** para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro.

Área Remanescente

- Na hipótese da Reurb compreender parte da matrícula, será procedida a averbação do destaque da área a ser legalizada, conforme descrição do memorial e planta referente a área objeto da regularização (Art. 45, §3º).
- Assim, será aberta nova matrícula da área destacada para a prática dos demais atos, não sendo necessária a apuração do remanescente.

Inexistência de Origem

- Pode ocorrer a impossibilidade de identificação da matrícula ou transcrição no qual está localizado o núcleo urbano informal.
- Ocorrendo isto, será aberta uma matrícula com a descrição constante na CRF (Art. 50, II).

Ato Único

- A exemplo da Usucapião Especial Coletiva (Art. 10, §2º da Lei nº 10.257/01), poderá ser constituído o direito real individualizado a cada ocupante mediante a apresentação do título único da Regularização Fundiária (Art. 221, §3º da Lei nº 6.015/73).
- Este instrumento é válido na Reurb-S, em **áreas públicas** - Art. 17 do PL 12/2017.

Lista Complementar

PL 12/2017

- **Art. 23, § 5º** Poderá o Poder Público atribuir domínio adquirido por **legitimação fundiária** aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, **mediante cadastramento complementar**, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

Parâmetros Técnicos

- A planta, memorial descritivo e demais representações gráficas seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal ou distrital competente.
- Emitida a CRF entende-se que os padrões foram cumpridos (Art. 47).

Estremação

Art. 45 e parágrafo único do PL nº 12/17

- A exemplo dos Projetos More e Gleba Legal, poderá ocorrer na Reurb a extremação de um imóvel, urbano ou rural, que esteja em condomínio (frações ideais), o que resultará na especificação da propriedade.
- Serão abertas matrículas para os lotes especializados já em nome dos proprietários.

PL 12/2017

- **Art. 45.** Quando se tratar de imóvel sujeito a **regime de condomínio geral** a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, **para a especialização** das áreas registradas em comum.

- **Parágrafo único.** Na hipótese de essa informação não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, **dispensada a outorga de escritura pública** para indicação da quadra e do lote.

Estremação

Formas:

- Identificação dos lotes no Projeto da Reurb; **ou**
- Requerimento de especialização formulado pelo titular da fração ideal, pelos seus legítimos sucessores ou pelo responsável pela regularização, se a especialização não estiver na CRF.

Exemplo Legal Pré-existente

Projeto More Legal, consagrado no RS e em outros estados.

- *CNNR/RS - Art. 526-C* – A regularização de parcelas de imóveis urbanos registradas em condomínio, porém em situação localizada, ou seja, pro diviso, quando não oriunda de loteamento clandestino, poderá valer-se dos mesmos procedimentos previstos para a localização de parcela do Projeto Gleba Legal.
- *CNNR/RS - Art. 530* – A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela será feita mediante escritura pública declaratória.
- *CNNR/RS - Art. 532* – A escritura pública declaratória será protocolada no Ofício do Registro Imobiliário da circunscrição do imóvel, verificando o Oficial de sua regularidade em atenção aos princípios registrais.

Aquisição da Propriedade

- Além da Legitimação Fundiária e da conversão da posse em propriedade, a LP trouxe a novidade de aquisição da propriedade mediante apresentação do Justo Título pelo ocupante (Art. 52, § único).
- Este é um grande avanço da regularização que está adotando as regras estabelecidas no caso de **desapropriação** para fins de **loteamento popular** (Art. 26, § 6º da Lei 6.766/79), desburocratizando o acesso a propriedade.

Requisitos do ocupante:

- Título hábil (compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão)
- Prova de quitação das obrigações como adquirente

Os títulos serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias abertas, conferindo a **propriedade aos ocupantes**.

Da ordem dos atos de registro

Registro da Reurb

- Após sanadas as situações referentes a matrícula/transcrição de origem e procedida a averbação de especialização da área objeto da Reurb, é realizado o Registro da Reurb (Art. 51).
- Posteriormente, abre-se uma matrícula para cada uma das unidades imobiliárias.

PL 12/2017

Art. 44, § 1º O registro do projeto Reurb aprovado importa:

I - **a abertura de nova matrícula** quando for o caso;

II - **abertura de matrículas individualizadas** para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e

III - **o registro dos direitos reais** indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

PL 12/2017

Art. 50. Nas **matrículas abertas para cada parcela**, deverão constar nos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

I - **quando for possível a identificação:** a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;

II - **quando não for possível:** todas as matrículas anteriores atingidas pela Reurb e a expressão “proprietário não identificado”.

Matrícula das Unidades

O PL 12/2017 apresentou uma gama de institutos aplicáveis a REURB que ensejarão abertura de matrículas.

A maioria está elencada no art. 15, mas também há outros indicados no corpo da lei.

O caput do artigo 15 **não é taxativo**, deixando aberto para outros instrumentos:

“Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados...”

Institutos aplicáveis na REURB

• O PL 12/2017, art. 15:

- legitimação fundiária e a legitimação de posse
- a usucapião
- a desapropriação em favor dos possuidores
- a arrecadação de bem vago
- o consórcio imobiliário
- a desapropriação por interesse social
- o direito de preempção
- a transferência do direito de construir
- a requisição, em caso de perigo público iminente
- a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766.
- a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor
- a concessão de uso especial para fins de moradia;
- a concessão de direito real de uso;
- a doação;
- a compra e venda.

PL 12/2017

Novos institutos:

- Estremação, Art. 45
- Aquisição pelo Justo Título, Art. 52, §2º
- Direito Real de Laje, Art. 55
- Condomínio de Lotes, Art. 58
- Condomínio Urbano Simples, Art. 61

Matrícula das Unidades

São seis os principais casos de abertura de matrícula para unidade imobiliária que se apresenta na Reurb:

- **Legitimação Fundiária**
 - Abertura de Matrícula em nome do ocupante indicado pelo Poder Público (Art. 23, §4º)
- **Legitimação de Posse**
 - Abertura de Matrícula em nome do proprietário original
 - Registro da Legitimação de Posse (Art. 167, I, “41” da Lei nº 6.015/73)
 - Registro da conversão da legitimação de posse em propriedade (Art. 167, I, “41” da Lei nº 6.015/73)
- **Estremação (Art. 45)**
 - Abertura de Matrícula em nome do proprietário da fração original do imóvel.

Exemplo de estremação **MATRÍCULA (MÃE) Nº 1.987**

IMÓVEL - UMA ÁREA DE TERRAS, URBANA, de forma irregular, com a área superficial de vinte e cinco mil metros quadrados (**25.000.00m²**), situada na Rua Dos Imigrantes, lado PAR, no **Bairro São José**, nesta cidade, com as seguintes confrontações: **AO NORTE**, com o imóvel de propriedade de Fulano de Tal; **AO SUL**, com o imóvel de propriedade do espólio de Sicrano de Tal; **AO LESTE**, com a Estrada Dos Imigrantes; e **AO OESTE**, com imóvel de propriedade de Beltrano de Tal.-

QUARTEIRÃO – É formado pelas-

PROPRIETÁRIOS – **BELTRANO DE TAL** e sua esposa **FULANA DE TAL**, falecidos, que eram brasileiros, inscritos no CPF/MF sob os números 001.002.003-04 e 002.003.004-05, casados pelo regime da comunhão "universal" de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77.-

TÍTULO AQUISITIVO - **T-3.263**, folha 70 do livro 3-I, de 31 de março de 1929 do registro de imóveis de São Leopoldo - RS, conforme certidão expedida em 30 de dezembro de 1976, arquivada nesta serventia sob o número 98 - Pasta 4/1977.-

Registrador e/ou substituto: _____.-

EMOLUMENTOS –

R-1/1.987 - Em 1º de fevereiro de 1977.-

TÍTULO - **Legítimas paterna e materna** -

TRANSMITENTES - Os espólios de Beltrano de Tal e de Fulana de Tal.-

ADQUIRENTE - **FULANA DE TAL**,-

FORMA DO TÍTULO - Formal de partilha passado em ... (idem ao anterior)-

IMÓVEL - A parte ideal equivalente a **1/10** do imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR - No imóvel objeto desta matrícula, avaliado para efeitos fiscais em **Cr\$350.000,00**, o valor de **Cr\$35.000,00**.-

CONDIÇÕES - Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número, em 01/02/1977.-

Sapucaia do Sul, 4 de fevereiro de 1977.-

Registrador e/ou substituto: _____.-

EMOLUMENTOS -

CONTINUAÇÃO DOS R-2 A R-12/1987

R-13/1.987 - Em 13 de dezembro de 1986.-

TÍTULO - **Compra e venda** -

TRANSMITENTE - Sicrano de Tal, já qualificado, proprietário no R-8.-

ADQUIRENTE - SICRANA DE TAL.....-

FORMA DO TÍTULO - Escritura pública de-

IMÓVEL - A parte ideal equivalente a **2,4%** ou seja **600,00m²** do imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR - Adquirido por Cz\$1.000,00 (hum mil cruzados) e avaliado para efeitos fiscais em Cz\$13.000,00 (treze mil cruzados).-

CONDIÇÕES - Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número , em 13/12/1986.-

Sapucaia do Sul, 15 de dezembro de 1986.-

Registrador e/ou substituto: _____.-

EMOLUMENTOS -

CONTINUAÇÃO DOS R-14 AO R-16

R-17/1987(R-dezessete/um mil e novecentos e oitenta e sete), em 28/07/2011.-

LOCALIZAÇÃO DE PARCELA EM CONDOMÍNIO PRO DIVISO – PROJETO MORE LEGAL IV – Nos termos da escritura pública de, fica constando que a proprietária no **R-13**, da parte ideal equivalente a seiscentos metros quadrados (**600,00m²**), dentro do todo maior do imóvel objeto desta matrícula, **SICRANA DE TAL**,, com a **anuência expressa** da condômina Marianinha de Tal,; e, Pitangueira de Pomar, e com as **anuências presumidas, na qualidade de confrontantes/lindeiros** do condômino Florestino de Acácio, através de notificação extrajudicial realizada pelo registro de títulos e documentos de Cacimbinha-RS e do edital de notificação nos termos dos parágrafos 1º ao 4º do artigo 530 da consolidação normativa notarial e registral – provimento 32/2006-CGJ, publicado no Jornal VS, nos dias, sem contestação no prazo legal; e, Bergamota de Goiabeira, através de notificação extrajudicial realizada pelo registro de títulos e documentos desta Comarca, **localizou sua parcela de imóvel urbano pro diviso**, nos termos do artigo 526-C do mesmo diploma legal – Projeto “MORE LEGAL IV”, a qual apresenta a seguinte descrição e caracterização: **TERRENO URBANO** constituído do lote número um (**1**) da quadra número um (**1**) de uma planta particular, que no mapeamento geral corresponde ao lote número um (**1**) da quadra número um (**1**) do setor **04H08**, de forma retangular, com a área superficial de seiscentos metros quadrados (**600,00m²**), situado na Rua Dos Imigrantes, nesta cidade, distante a face leste dez metros (**10,00m**) da esquina formada com a Rua Marianinha, com as seguintes dimensões e confrontações; **AO NORTE**, na extensão de dez metros (**10,00m**), com o alinhamento da Rua Dos Imigrantes, onde faz frente; **AO SUL**, na mesma extensão, com parte do lote número doze (12) de propriedade de Marianinha de Tal; **AO LESTE**, na extensão de sessenta metros (60,00m), com o lote número dois (2) de propriedade de Pitangueira de Pomar; e **AO OESTE**, na mesma extensão, com os lotes número três (3) de propriedade de Florestino de Acácio, e quatro (4) de propriedade de Bergamota de Goiabeira, sendo o quarteirão formado pelas Ruas Dos Imigrantes, Marianinha, Vinte e Cinco de Outubro e Primeiro de Março.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número, em 28/07/2011.-

Sapucaia do Sul, 29 de julho de 2011.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS –

AV-18/1987(AV-dezoito/um mil e novecentos e oitenta e sete), em 28 de julho de 2011.-

ABERTURA DE MATRÍCULA EM VIRTUDE DE LOCALIZAÇÃO DE PARCELA EM CONDOMÍNIO PRO DIVISO - PROJETO MORE LEGAL IV – Nos termos da escritura pública de....., fica constando que em virtude do terreno/lote, com a área superficial de seiscentos metros quadrados (**600,00m²**), de propriedade de **SICRANA DE TAL**, ter sido localizado e estremado, conforme **R-17**, o mesmo foi matriculado nesta serventia sob o número **40.000** do livro 2-registro geral.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número, em 28/7/2011.-

Sapucaia do Sul, 29 de julho de 2011.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS -

Exemplo de estremação

ABERTURA DA MATRÍCULA DO TERRENO/LOTE LOCALIZADO/ESTREMANDO M-40.000

IMÓVEL - TERRENO URBANO constituído do lote número um (1) da quadra número um (1) de uma planta particular, que no mapeamento geral corresponde ao lote número um (1) da quadra número um (1) do setor **04H08**, de forma retangular, com a área superficial de seiscentos metros quadrados (**600,00m²**), situado na Rua Dos Imigrantes, nesta cidade, distante a face leste dez metros (**10,00m**) da esquina formada com a Rua Marianinha, com as seguintes dimensões e confrontações; **AO NORTE**, na extensão de dez metros (**10,00m**), com o alinhamento da Rua Dos Imigrantes, onde faz frente; **AO SUL**, na mesma extensão, com parte do lote número doze (12) de propriedade de Marianinha de Tal; **AO LESTE**, na extensão de sessenta metros (**60,00m**), com o lote número dois (2) de propriedade de Pitangueira de Pomar; e **AO OESTE**, na mesma extensão, com os lotes número três (3) de propriedade de Florestino de Acácio, e quatro (4) de propriedade de Bergamota de Goiabeira.-

QUARTEIRÃO – É formado pelas Ruas Dos Imigrantes, Marianinha, Vinte e Cinco de Outubro e Primeiro de Março.-

PROPRIETÁRIA - SICRANA DE TAL,-

TÍTULO AQUISITIVO – **M-1.987** do livro 2-registro geral, de 1º de fevereiro de 1977, objeto do **R-13/20.773**, de 3 de dezembro de 1986 e do **R-17/1.987**, de 28 de julho de 2011 – “**Projeto More Legal IV**” – desta serventia.-

PROTOCOLO – Título apontado sob o número, em 28/07/2011, conforme escritura pública de- Sapucaia do Sul, 29 de julho de 2011.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-

EMOLUMENTOS -

Matrícula das Unidades

- **Aquisição pelo Justo Título (Art. 52, §2º)**
 - Abertura de Matrícula em nome do proprietário original
 - Registro do Justo Título transmitindo a propriedade
- **Direitos Reais sobre bem público (Art. 15)**
 - Abertura de Matrícula em nome do Poder Público
 - Registro do Direito Real (concessão de direito real de uso, a concessão de uso especial para fins de moradia, doação ou compra e venda.

6. Direito Real de Laje (Art. 55)

- Conclusão de um dos 5 procedimentos anteriores
 - Abertura de Matrícula para a Laje
- As unidades desocupadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do **titular originário** do domínio da área (**Art. 54**).

Matrícula-Mãe: Averbação de Direito Real de Laje

IMÓVEL – UM PRÉDIO DE ALVENARIA, situado na Rua Brasil sob o número duzentos e sessenta (**260**), com a área construída de cento e sessenta metros quadrados (**160m²**) e o respectivo **TERRENO URBANO**, localizado no **Bairro América**, nesta Capital, com a área superficial de cento e oitenta e seis metros e setenta e oito décimos quadrados (**186,78m²**), situado na Rua Brasil, lado PAR, com as seguintes medidas e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de vinte e oito metros e trinta centímetros (**28,30m**), com o edifício de dois pavimentos, sob o número 266 da Rua Brasil (Individualização: M-10.000); **AO SUL**, na mesma extensão, com o chalé sob o número 276 da Rua Brasil, (M-50.000); **AO LESTE**, na extensão de seis metros e sessenta centímetros (**6,60m**), com a casa sob o número 140 da Rua Argentina (M-80.000); e **AO OESTE**, na mesma extensão, com o alinhamento da Rua Brasil, para onde faz frente.-

PROPRIETÁRIO: FULANO DA SILVA, brasileiro, viúvo, comerciante, com RG sob número 00000, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número 00000, residente e domiciliada na rua Brasil, nº 260, nesta Capital.-

QUARTEIRÃO - É formado pelas Ruas Brasil, Chile, Argentina e Paraguai.-

TÍTULO AQUISITIVO – M-50, deste Ofício.-

Porto Alegre, 5 de abril de 2010.-

AV.1/1.000 (hum mil), em 11 de maio de 2017

DIREITO REAL DE LAJE E CONSTRUÇÃO – Nos termos da Escritura Pública de Instituição do Direito Real de Laje, de 2 de maio de 2017, lavrada no 1º Tabelionato desta cidade, pelo Notário _____, no livro ____, folhas ____, sob o n. ____, fica constando que o proprietário do imóvel objeto desta matrícula **CEDEU** para **CICRANO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, motorista, com RG sob nº 0000000 e CPF sob nº 00000000, residente e domiciliado nesta Capital, o **DIREITO REAL DE LAJE** da primeira superfície superior a construção-base, contado de baixo para cima, sob o qual foi construído pelo cessionário, no ano de 2016, a área de cento e quarenta metros quadrados (**140m²**), com acesso pela escada localizada a direita de quem da frente olha o prédio, de acordo com a carta de habite-se nº ____, expedida pela Secretaria _____ da Prefeitura Municipal, (CND???.Ver Art. 13, §2º da PL 12/2017), sendo aberta para esta Laje a matrícula nº 10.000, deste Ofício.-

PROTOCOLO – Título apontado sob o n. _____, em 8/5/2017

Porto Alegre, 11 de maio de 2017.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): _____.-

EMOLUMENTOS - R\$ _____. Selo de Fiscalização _____

Modelo de Abertura de Matrícula de Direito Real de Laje

IMÓVEL – A LAJE número 1 (um), construída sobre o prédio de alvenaria, situado na Rua Brasil sob o número duzentos e sessenta (**260**), com acesso pela escada localizada a direita de quem da frente olha o prédio, sendo a primeira superfície superior a construção-base, contado de baixo para cima, com a área construída de cento e quarenta metros quadrados (**140m²**). A edificação está sobre o **terreno urbano**, localizado no **Bairro América**, nesta Capital, com a área superficial de cento e oitenta e seis metros e setenta e oito décimos quadrados (**186,78m²**), situado na Rua Brasil, lado PAR, com as seguintes medidas e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de vinte e oito metros e trinta centímetros (**28,30m**), com o edifício de dois pavimentos, sob o número 266 da Rua Brasil (Individualização: M-10.000); **AO SUL**, na mesma extensão, com o chalé sob o número 276 da Rua Brasil, (M-50.000); **AO LESTE**, na extensão de seis metros e sessenta centímetros (**6,60m**), com a casa sob o número 140 da Rua Argentina (M-80.000); e **AO OESTE**, na mesma extensão, com o alinhamento da Rua Brasil, para onde faz frente.-

QUARTEIRÃO - É formado pelas Ruas Brasil, Chile, Argentina e Paraguai.-

PROPRIETÁRIO DA CONSTRUÇÃO-BASE: FULANO DA SILVA, brasileiro, viúvo, comerciante, com RG sob número 00000, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número 00000, residente e domiciliada na rua Brasil, nº 260, nesta Capital.-

CONSTRUÇÃO-BASE - M- 1.000, deste Ofício.-

Porto Alegre, 11 de maio de 2017.-

R-1/10.000 (R-um/dez mil), em 11/05/2017.-

TÍTULO – Direito Real de Laje-

CEDENTE- FULANO DA SILVA, já qualificado.-

CESSIONÁRIO - CICRANO DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, motorista, com RG sob nº 00000000 e CPF sob nº 00000000, residente e domiciliado nesta Capital.-

FORMA DO TÍTULO - Escritura pública de 2 de maio de 2017, lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta Capital, sob número __, folha(s) __ do livro número__.-

IMÓVEL – O direito real de laje objeto desta matrícula.-

VALOR - Cedido pelo valor de **R\$20.000,00** (vinte mil reais).-

SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA - Não há incidência de imposto, conforme art. __, da Lei Municipal nº ____, OU Foi exonerado/pago o ITBI, conforme a guia nº ____ de 2/5/2017.-

CONDIÇÕES - Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número _____, em 8/5/2017.-

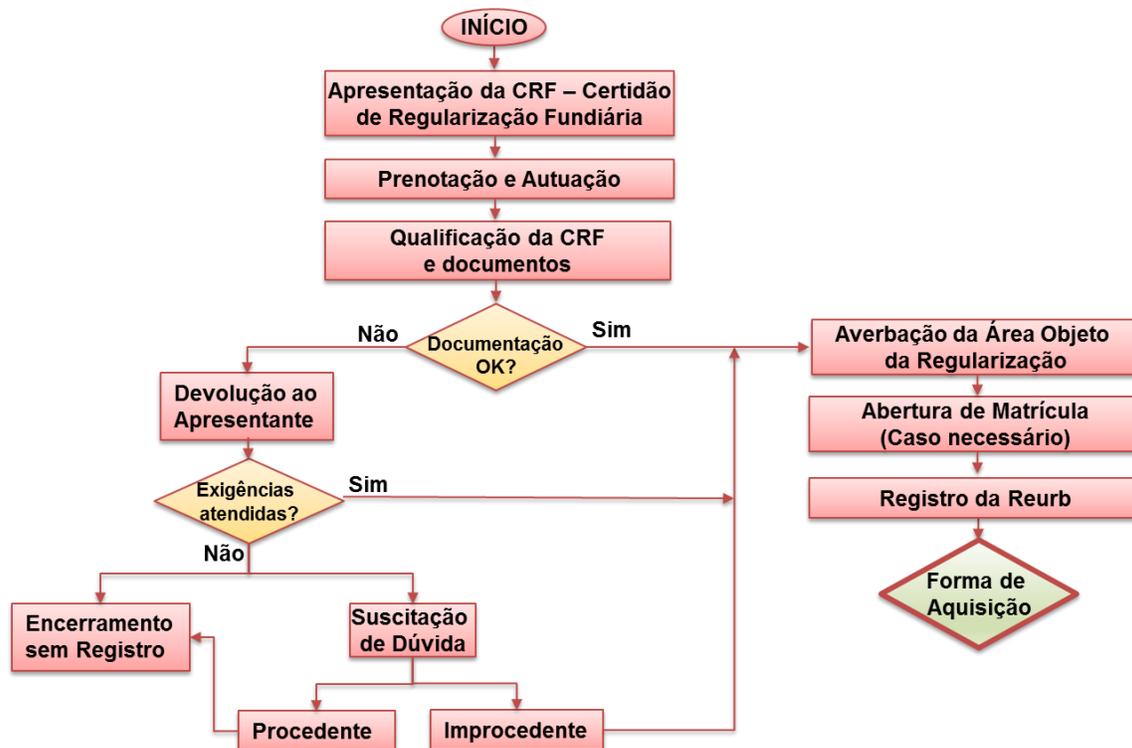
Porto Alegre, 11 de maio de 2017.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): _____.-

EMOLUMENTOS - R\$ ____ . Selo de Fiscalização _____

Condomínios

- O registro da Reurb produzirá **efeito de instituição e especificação de condomínio**, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica **facultada** aos condôminos a aprovação de convenção condominial. (Art. 47)
- Desta forma, já se abrirão as matrículas para as unidades imobiliárias do condomínio.





Imóveis Rurais

- O registro da Reurb: independe de prévia AV. de Cancelamento do cadastro de imóvel rural junto ao INCRA (Art. 33, §3º)
- Notificações para cancelamento de registros no CAR (Cadastro Ambiental Rural) e demais cadastros: Incri, o Ministério do Meio Ambiente e a Receita Federal do Brasil serão **notificadas pelo Registrador**, após o registro da REURB (Art. 33, §4º)

Matrícula Eletrônica

Art. 101

Art. 6.015/73, Art. 235-A. Fica instituído o Código Nacional de Matrícula (CNM) que corresponderá à numeração única de matrículas imobiliárias em âmbito nacional.

§ 1º O CNM referente a matrícula encerrada ou cancelada não poderá ser reutilizado.

§ 2º Ato da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça regulamentará as características e forma de implementação do CNM.

Conclusão

A **cooperação** entre todos os agentes envolvidos (Poder Público Executivo, Ministério Público, Defensoria Pública, Notários, Operadores do Direito...) **é fundamental** para a regularização fundiária, o que exige do Registrador Imobiliário **postura pró-ativa**, apontando caminhos e colocando-se à disposição da Comunidade para a resolução dos seus conflitos.

Muito Obrigado!