

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Não-Me-Toque-RS/agosto/2018

João Pedro Lamana Paiva
Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

INTRODUÇÃO

Como OBJETIVO desta exposição é possível citar:

A apresentação da moderna legislação de **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (Lei nº 13.465/17 e Decreto nº 9.310/18)**, especificando, ainda, **as espécies de Legitimações** e estabelecendo suas características, aplicações e distinções.

Não é possível esgotar o assunto RF em tão pouco tempo, mas uma ideia inicial é fundamental apresentar.

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.
- **O que é uma RF? RF lato sensu** é muito mais do que constou da Lei nº 11.977/09 e, recentemente, da Lei nº 13.465/2017 e do Decreto nº 9.310/18.
- Compreende o **entendimento de se alcançar o mundo jurídico formal nas operações imobiliárias**. Num **primeiro momento** tem um viés de **agir conforme o ordenamento** prevê (regularizações comuns). **Noutro**, de tentar **conformar o fato ao Direito**, quando ele se consolidou em infração a ele, visando **outorgar título a quem está ou esteve, voluntária ou involuntariamente, na clandestinidade**, de modo a que os ocupantes alcancem a plena **dignidade humana**.

É preciso sempre buscar o cumprimento e a observância dos meios normais (ordinários) de se alcançar a formalidade jurídica (loteamentos, incorporações etc.).

O foco deve ser na **prevenção**, concentrando esforços para viabilizar as regularizações ordinárias e evitar a propagação de situações clandestinas.

Isso envolve uma efetiva **fiscalização direta** pelo Poder Público Municipal, Ministério Público e por toda a sociedade, denunciando casos de desrespeito ao regramento vigente, e, **indireta**, pelos serviços notariais e registrais, através da qualificação dos títulos apresentados.

O caminho da normalidade é o que deve ser perseguido com o **escopo de que as regularizações extraordinárias não se tornem a regra**.

Tanto isso é verdade que em cada lei publicada sempre se prevê um **marco temporal que delimita os casos passíveis de aplicação**. Por exemplo, o art. 9º, §2º da Lei nº 13.465/17 e o art. 1º, §2º do Decreto nº 9.310/18 mandam observar as situações consolidadas até 22 de dezembro de 2016 (regra similar ao art. 54, §1º da Lei nº 11.977/09).

A existência de marcos temporais sinaliza que se deve evitar a proliferação da informalidade. Assim, é com os casos existentes e já consolidados que a norma se preocupa, dispensando a necessária atenção.

Quais as causas dos problemas que ora se pretende corrigir via RFs?

- **influxos do êxodo rural**
- **cobiça dos empreendedores**
- **falta de fiscalização e de repressão**

(causas que geraram a informalidade ora enfrentada - a RF tem estado na pauta de governo após governo)

CONCEITO: Decreto nº 9.310/18 (art. 1º):

[...] destinado à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes.

Isso é Regularização Fundiária!!!

“Incorporação” pressupõe situação consolidada, não se trata de criar algo novo. E a incorporação é feita acolhendo o fato, independentemente dele ter ou não observado o que a lei anteriormente pretendeu (ex.: inobservância do módulo urbano – art. 3º, §1º do Decreto nº 9.310/18).

Quais os objetivos principais da RF?

- **Recepção do fenômeno social permitindo que muitos cidadãos ficassem à margem do sistema;** a RF sempre pretendeu alterar este panorama, **reincorporando-os.**
- A **dignidade humana** não autoriza mais que parcela significativa da população seja mantida na clandestinidade, na incerteza.
- A **“TITULAÇÃO”** e o alcance da propriedade oportuniza maior LIBERDADE aos cidadãos beneficiados. Esta **“TITULAÇÃO”** se dará também através das **“LEGITIMAÇÕES”**.

publicidade X clandestinidade

- As **pactuações sobre imóveis que trafegam apenas no campo obrigacional não são mais suficientes (Publicidade x Clandestinidade),** necessitando o alcance do direito real, via implementação da RF.
- Como se sabe, no Brasil, a publicidade *erga omnes* referente a direitos e obrigações se dá através do registro, averbação ou notícia na matrícula do imóvel.
- Ao passo que nas américas a publicidade se dá em...



Outra finalidade da RF:

Mitigar parte do problema e **permitir que o tempo e o esforço humano empreendido numa região alcancem a melhoria das condições de vida no local**. Não significa redimir o Poder Público da obrigação de atender as comunidades carentes (e de fiscalizar para evitar que novos casos de ruptura da ordem se estabeleçam), mas sim de **ir atendendo aos poucos o que for possível**.

- **ALIAM-SE, na Regularização Fundiária, a RESERVA DO POSSÍVEL** (é o que o Estado pode garantir dentro do orçamento) **com a GARANTIA DO MÍNIMO EXISTENCIAL** (o que as pessoas necessitam para garantir os direitos fundamentais básicos).

MARCO TEMPORAL - 22 de dezembro de 2016

- A existência de MARCOS TEMPORAIS indica que se deve evitar a proliferação da informalidade. Logo, é **com os casos existentes e já consolidados que a norma de RF se preocupa**. Reitera-se, não se pode falar em RF para **CASOS NOVOS, pois estes representam RUPTURA da ordem, não estando contemplados pelas leis que regem o assunto. Isso vale para o Poder Público Municipal e MP**.
- Para o desenvolvimento das cidades como hoje se vislumbra como ideal necessariamente se exige **uma nova cultura, que procure efetivamente inibir novas irregularidades**.
- **Como faremos isso?** Temos que refletir, porque não é mais possível que haja desídia sobre o adequado ordenamento territorial.

O ordenamento jurídico hoje pretende restabelecer esta conexão entre o direito à moradia e o direito de propriedade.

Este parece ser o desafio principal, o mote da RF, o de oportunizar que se alcance a PROPRIEDADE a quem hoje só tem a moradia, através da **“titulação”** do art. 9º da Lei nº 13.465/17.

INTERCONEXÃO ENTRE AS FUNÇÕES SOCIAIS DA POSSE, DA PROPRIEDADE E DAS CIDADES.

Quais os benefícios de se implementar uma RF? SMJ, aqui veio muito bem a Lei nº 13.465/17 porque, pelos institutos aperfeiçoados da Lei nº 11.977/09, permitirá que se estanque a proliferação do problema e que se permita o acesso dos imóveis ao sistema registral e ao mercado formal (*).

(*) EXCEÇÃO: ÁREAS DE RISCO ou CONTAMINADAS onde não se possa solucionar os problemas graves existentes; ou, ainda, em áreas consideradas de segurança nacional.



Áreas contaminadas por lixo

BENEFÍCIOS:

- aos **Municípios**, pelo controle urbanístico e pela **arrecadação de tributos**;
- ao **posseiro ou ocupante**, que passará a ser proprietário e ainda poderá acessar o sistema financeiro, conseguindo, assim, com o seu trabalho e esforço pessoal, promover melhorias na sua vida, no imóvel e, conseqüentemente, na coletividade, materializando a **dignidade da pessoa humana**;
- à **sociedade em geral**, que passará a conhecer com precisão os direitos que precisará respeitar; bem como, quanto maior a oferta de imóveis regulares, a tendência é a de que menor seja o seu o custo;

- ao **sistema registral**, que poderá, através de seus atos (de regra, gratuitos, no caso de Reurb-S), oportunizar **segurança jurídica** a todos, e não só à parcela da população com recursos para registrar seu imóvel.
- **Como ficou estabelecida a competência dos Municípios?** Os Municípios foram novamente guindados à **PRESIDÊNCIA** de cada **RF** em face das competências definidas pela lei quanto ao objeto e à oportunidade de se implementá-las.
- Neste sentido, **em compasso com o que estabeleceram o Estatuto da Cidade e a Lei nº 11.977/09, o art. 30 da Lei nº 13.465/17, observando os arts. 30, VIII e 182 da CF, deu força e vigor aos Municípios** para gerirem e continuarem sendo os principais agentes na implementação das **RF**.
- **A nova lei não usurpou competência alguma dos Municípios, mas, ao contrário, outorgou mais força e efetividade a ela.** Basta ver os novos objetivos previstos nos incisos do art. 10 e a faculdade de aprovar, ou não, a RF, conferida aos Municípios através do art. 11, §1º.

Regularizações Fundiárias Rural e Urbana da Lei nº 13.465/17

- Com a publicação da lei no DOU de 12.7.2017, contamos com legislação dispendo 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.



Modalidades da REURB

- A REURB, como dito anteriormente, compreende três modalidades (Art. 13):
 - Reurb de interesse social - **Reurb-S**
 - Reurb de interesse específico - **Reurb-E**
 - Reurb Inominada - **Reurb-I**
 (Art. 69 da Lei nº 13.465/17 – Antiga Regularização Inominada do art. 71 da Lei nº 11.977/09)

Peculiaridades das Reurb-S e Reurb-E

Classificação de Interesse

A CLASSIFICAÇÃO DO INTERESSE (se Reurb-S ou se Reurb-E – art. 13, §5º) TEM POR OBJETIVOS:

- Definir a questão da isenção dos emolumentos;
- Identificar os responsáveis pela implantação das melhorias [na Reurb-S será o Município e na Reurb-E será o particular (ou o loteador faltoso ou o ocupante)].

Reurb-S	Reurb-E	Reurb-I
Isenção de custas e Emolumentos	Não há gratuidade dos atos de registro	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.	Já está implementada a infraestrutura há mais de 40 anos.

Aprovação da REURB

- **Art. 3º, §4º do Decreto nº 9.310/18:** Cabe aos **Municípios** e ao Distrito Federal a **aprovação do projeto** de regularização fundiária do núcleo urbano informal de que trata o § 3º.
- **Art. 4º do Decreto nº 9.310/18:** A **aprovação municipal** e distrital **da Reurb** de que trata o § 4º do art. 3º **corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, e à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado.**

Deveres de Todos

Lei nº 13.465/17 - Art. 13, § 7º

PODER PÚBLICO	BENEFICIÁRIOS
Abastecimento de água	Conexão da edificação à rede de água;
Coleta de Esgoto	Conexão a coleta de esgoto;
Distribuição de energia elétrica	Ligação a distribuição de energia elétrica;
Demais Serviços públicos	Adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

Após o Poder Público cumprir sua obrigação os beneficiários deverão aderir às melhorias (interessa a todos – MEIO AMBIENTE).

Fiscalização

- **DE TRIBUTOS:** De regra, o Registrador Imobiliário é fiscal do pagamento dos tributos (art. 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 ou penalidades tributárias, sendo vedado ao Registro de Imóveis exigir sua comprovação.**
- **LICITAÇÃO:** Notários e Registradores também fiscalizam o cumprimento da Lei nº 8.666/93. Porém, no caso de Reurb, as regras de licitação também foram abrandadas (art. 71).

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).
- Deve estar reconhecido o **INTERESSE PÚBLICO** (art. 23, §1º, III da Lei nº 13.465/17 e art. 16, §1º, III do Decreto nº 9.310/18).
- Por isso, poderão ser regularizados imóveis utilizados para **fins sociais** (creches, associações, centros culturais) bem como para **fins comerciais** (fomentar a geração de emprego e renda).

LEGITIMAÇÕES

São os **TÍTULOS** conferidos aos ocupantes de modo a outorgar-lhes ou a **propriedade (legitimação fundiária)** ou a **posse (legitimação de posse)**.

Geram atos de registro (art. 167, I da LRP)

41. da legitimação de posse; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

44. da legitimação fundiária. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

!!!!!! MUITO IMPORTANTE !!!!!!!

As Legitimações terão **acesso ao Registro de Imóveis concomitantemente ou após o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF)**.

Gera ATO DE REGISTRO, conforme item 43 do inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015/73.

Tratando-se de Reurb-S a Legitimação Fundiária poderá integrar a CRF.

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

- A **Legitimação Fundiária (LF)** o instituto mais importante e eficaz da Regularização Fundiária. Por ele é possível regularizar a maior parte das situações que estão na ilegalidade.
- Não é possível aplicar a Legitimação Fundiária para situações instaladas após o marco temporal (Art. 1º, §2º do Decreto 9.310/18).
- **Excepciona a incidência dos Princípios da Continuidade e da Disponibilidade (MODO ORIGINÁRIO DE AQUISIÇÃO)**.

É a grande novidade da Lei nº 13.465/17. Por ela se outorga direito de propriedade, de modo originário, sobre bem particular ou público, ao ocupante (art. 23, caput).

Através deste instituto o beneficiário recebe o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições. Eventuais gravames e indisponibilidades ficarão constando nos imóveis sob os quais não for expedido título de legitimação fundiária (art. 23, §2º).

- **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 em área pública ou possuir em área privada*, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de **núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016**.
- **§2º** 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**.

LF em qualquer modalidade de Reurb

A legislação deixa subentendido que é possível aplicar a **Legitimação Fundiária nas duas modalidades de REURB** [Para a Reurb-S há restrições (art. 23, §1º da Lei e art. 16, §1º do Decreto nº 9.310/18) e para a Reurb-E não? É ilógico].

Ainda mais, determina **requisitos mínimos** para o beneficiário da Reurb-S e **nada trata** sobre a Reurb-E, como se vê a seguir: ...

§ 1º Apenas na Reurb-S (???), a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário desde que atendidas as seguintes condições:

I - não ser o beneficiário concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - não ter sido o beneficiário contemplado com por legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - quanto a imóvel urbano com finalidade não residencial, ser reconhecido, pelo Poder Público, o interesse público de sua ocupação.

Opinião

Vejo com certa restrição a aplicação da Legitimação Fundiária no âmbito da REURB-E, porque um dos objetivos da norma é atingir a *“população predominantemente de baixa renda”* que detém imóvel público ou possui imóvel particular em situação consolidada.

Caso seja o entendimento da **aplicação da Legitimação Fundiária na REURB-E**, a meu ver, o beneficiário terá de cumprir os mesmos requisitos previstos no art. 23, §1º, para não ocorrer **uma injustiça** (exigir mais do menor e menos do maior).

Bens Públicos

No tocante à **incidência sobre bens públicos**, **não é possível confundir a Legitimação Fundiária com a Usucapião**. São institutos diversos. Em razão disso é possível afirmar que **não se pode alcançar a propriedade de bem público via instituto da Usucapião, embora seja possível pela Legitimação Fundiária**.

Com efeito, **porque é possível que os Entes Públicos transfiram, via alienação onerosa ou gratuita, bens públicos para particulares em face de Regularizações Fundiárias (art. 17, I, “f”, “h” e “i” da Lei nº 8.666/93), com igual razão é de se deferir a Legitimação Fundiária a quem integre núcleo urbano informal consolidado no âmbito de aplicação da Lei nº 13.465/17.**

Art. 16, § 4º do Decreto nº 9.310/18: Na Reurb-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

Emolumentos

Apenas se o registro da Legitimação Fundiária for decorrente de uma **Reurb-S** haverá a **isenção** de emolumentos (**só para os itens do art. 54, II do Decreto nº 9.310/18**).

Não haverá isenção alguma em se tratando de aplicação de Reurb-E ou Reurb-I.

O mesmo valerá para a Legitimação de Posse (art. 54, III do Decreto nº 9.310/18).

TÍTULO ADMINISTRATIVO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA QUE RECONHECE O DIREITO REAL DE PROPRIEDADE A FULANO DE TAL, SOBRE A UNIDADE IMOBILIÁRIA QUE ESPECIFICA, EM FACE DE REURB-S

Por este ato o outorgante, **MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE**, pessoa jurídica de direito público interno, com CNPJ nº ... e com sede nesta Capital, na ..., neste ato representado por seu Prefeito Municipal, ..., pelo Secretário Municipal de Habitação, ..., e pelo Secretário Municipal de Planejamento, ..., no uso das atribuições previstas na Lei nº 13.465/17 e na Lei Municipal nº ..., **confere** ao outorgado, **FULANO DE TAL**, brasileiro, solteiro, pedreiro, com RG sob o nº e com CPF sob o nº, residente nesta cidade, na rua ... nº ..., no âmbito da **Rerub-S para o núcleo urbano denominado ...**, localizado na ..., **o direito real de propriedade, por já possuir como sua, a unidade imobiliária com destinação urbana que segue:** (Descrever a unidade imobiliária regularizada). *A unidade imobiliária acima descrita integrou o projeto de regularização fundiária aprovado em ..., implementado sobre o imóvel objeto da M-..., então de propriedade de ..., e Certidão de Regularização Fundiária expedida em ...* Fica constando que o outorgado atende às condições previstas nos incisos I, II e III do §1º do art. 23 da Lei nº 13.465/17, tendo declarado e provado que não é concessionário, foreiro ou

proprietário de imóvel urbano ou rural; e, não foi contemplado com legitimação de posse ou fundiária sobre qualquer outro imóvel no território brasileiro. No caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, o outorgante reconhece o interesse público de sua ocupação (só se aplica aos imóveis não residenciais). Consoante previsão legal (art. 23, §2º da Lei nº 13.465/17), o outorgado recebe a citada unidade imobiliária livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes na matrícula de origem. Para a outorga do ato lavrou-se o respectivo termo que dá origem a este título no livro competente, estando assinado pelos representantes do outorgante e pelo outorgado, dispensados os reconhecimentos das respectivas firmas nos termos do parágrafo único do art. 47 da Lei nº 13.465/17.

Porto Alegre – RS, 20 de outubro de 2017.

MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
Prefeito Municipal

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
Secretário de Habitação

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
Secretário de Planejamento

FULANO DE TAL
Adquirente

Legitimação de Posse
Conceito e Requisitos

Art. 11, VI da Lei nº 13.465/17: 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**;

Vide Art. 3º, VI do Decreto nº 9.310/18

A Legitimação de Posse foi criada pela Lei nº 11.977/09. Vinha sendo bem aplicada, porquanto inexistia a Legitimação Fundiária.

Outrossim, em face da criação desta nova espécie de legitimação, mitigada está a aplicação da Legitimação de Posse. Esta será aplicada quando aquela não for possível de ser implementada, ou quando o Ente Público não se sentir seguro para reconhecer o domínio, reconhecendo a posse no primeiro momento.

Por qual razão o Poder Público conferirá a Legitimação de Posse ao invés da Fundiária, quando esta é mais benéfica e ampla do que aquela?

Se a posse dificulta o acesso ao crédito, por exemplo, precisa esperar o lapso temporal de cinco anos para alcançar a sua conversão e não se aplica a imóveis públicos (diferenciações da Legitimação Fundiária), qual a razão da manutenção de tal instituto???

Entende-se que é importante manter a **Legitimação de Posse (aplica-se apenas sobre imóveis particulares)** tendo em vista que pode o Município não estar seguro de reconhecer a propriedade, via Legitimação Fundiária, ao ocupante, preferindo **reconhecer a sua posse, a qual é conversível automaticamente em propriedade após o transcurso de cinco (5) anos da expedição da Legitimação de Posse.**

Hoje não é mais possível realizar Legitimação de Posse sobre bens públicos, somente sobre particulares. **Nos imóveis públicos permite-se, porém, a Legitimação Fundiária**, podendo ainda ser estabelecida a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso.

O art. 15, XII, XIII, XIV e XV da Lei nº 13.465/17 apresenta outros instrumentos aplicáveis para imóveis públicos.

- XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XIII - a concessão de direito real de uso;
- XIV - a doação; e
- XV - a compra e venda.

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 lei 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 será convertida em propriedade, automaticamente, após decorrido o **prazo de 5 anos de seu registro (art. 26)**. A Lei nº 11.977/09 trazia uma possibilidade.

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**.

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).
- **Ver art. 132, §3º, do Código Civil.**

Propriedade

A legitimação de posse, após ser convertida em propriedade, constitui forma **originária de aquisição** (art. 26, §2º da Lei nº 13.465/17).

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. **E se existir hipoteca, penhora etc.?**

Minuta de Registro da Legitimação da Posse – Art. 183 da CF

R..../....., em .../.../.....

TÍTULO – LEGITIMAÇÃO DE POSSE.

Nos termos do instrumento de legitimação de posse firmado em pelo Município de, através de seu Prefeito Municipal, fica constando que de acordo com o art. 25 da Lei nº 13.465/17, foram legitimados na posse do imóvel objeto desta matrícula FULANA DE TAL, do lar, com RG nº e seu esposo BELTRANO DE TAL, pedreiro, com RG, conferindo-lhes o direito de moradia, em atendimento aos termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal.

Não havendo alteração, ocorrerá a conversão automática em propriedade no dia XX/XX/XX (colocar a data que completar os 5 anos do registro da legitimação de posse)

PROTOCOLO – Título apontado sob nº em .../.../..... . (Localidade)....., em.../.../.....

Registrador/Substituto: _____ (assinatura).

Minuta de Registro da Legitimação da Posse – Fora do Art. 183 da CF

Minuta de Registro da Conversão

R.../....., em/..../.....

TÍTULO – CONVERSÃO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE EM PROPRIEDADE.

Nos termos do requerimento firmado por FULANA DE TAL, fica **convertido o registro da legitimação de posse**, concedido ao(s) requerente(s) no R-??, em **PROPRIEDADE**, no âmbito da Reurb-S ou Reurb-E, de acordo com o art. 26, §1º do Lei nº 13.465/17, em face do implemento dos requisitos para a usucapião, após o lapso temporal de xx anos da data do registro da legitimação de posse, previstos na Lei

PROTOCOLO – Título apontado sob nº, em/..../.....

Localidade,dede

Registrador/Substituto: _____ (assinatura).

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.

PRINCIPAIS QUESTÕES

1. O Georreferenciamento é uma condicionante para a implementação de uma Reurb? Melhor tentar aplicar com algum marco existente no local ou região, mas não deve impedir a aplicação de uma Reurb.

2. O Georreferenciamento indicado na lei é similar ao existente para os imóveis rurais? NÃO, pois não há uma autoridade certificadora para os imóveis urbanos.

PRINCIPAIS QUESTÕES

3. O Registro de Imóveis fiscalizará a atuação dos Municípios? Poderá pedir para arquivar cópia integral do expediente de regularização que tramita junto à Prefeitura? SMJ, o Registro de Imóveis deve confiar que todos os procedimentos foram observados até a expedição da Certidão de Regularização Fundiária e dos títulos de Legitimação.

CARTILHA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Tenho a grata satisfação de informar que o Colegio Registral do Rio Grande do Sul muito em breve disponibilizará aos seus Associados uma CARTILHA sobre o tema em voga, esperando contribuir para que regularizações tenham curso e sejam concretizadas no Estado do Rio Grande do Sul, pelos benefícios que gera a todos.

Conclusão

Será preciso muito estudo e preparação dos operadores do Direito no trato destas novas questões.

Cumprimento os participantes por estarem aqui aprendendo e se desenvolvendo para poderem atuar com esta relevante matérias, pelos benefícios antes demonstrados.

Muito Obrigado!

