

# XXXI Encontro do Comitê Latino-Americano de Consulta Sobre Registro

## San Salvador, República de El Salvador De 3 a 7 de setembro de 2018

Décio Antônio Erpen – Desembargador Aposentado  
João Pedro Lamana Paiva - Registrador de Imóveis

Na abordagem de NOVAS FIGURAS DE DIREITOS REAIS (tema III - Folio Real), este trabalho tem por escopo:  
*En el abordaje de NUEVAS FIGURAS DE DERECHOS REALES (tema III - Folio Real), este trabajo tiene el objetivo de:*

1. Demonstrar a evolução do instituto conhecido por “CONDOMÍNIO DE LOTES”;  
*1. Demostrar la evolución del instituto conocido por "COMUNIDAD DE PARCELAS";*
2. Divulgar dois (2) novos institutos jurídicos criados no Brasil, sendo  
*2. Difundir dos (2) nuevas instituciones jurídicas creadas en Brasil, siendo*

### 2.1 o DIREITO REAL DE LAJE e *2.1 el DERECHO REAL DE LOSA y*

2.2 a LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA decorrente de aplicação de Regularização Fundiária Urbana.  
*2.2 la LEGITIMACIÓN DE LA TIERRA resultante de la aplicación de Regularización de Tierras Urbanas.*

### 1. CONDOMÍNIO DE LOTES *1. COMUNIDAD DE PARCELAS*

Qual a relevância deste instituto?  
*¿Cuál es la relevancia de este instituto?*

### **“LIVRE CONSTRUÇÃO”** **"LIBRE CONSTRUCCIÓN"**

A unidade será o lote: TUDO O QUE NELE FOR CONSTRUÍDO NÃO TERÁ REPERCUSSÃO NOS CÁLCULOS DE ÁREAS (PRIVATIVA E COMUM) E DA FRAÇÃO IDEAL, diferentemente do condomínio edilício comum.  
*La unidad será la parcela/solar: TODO LO QUE SEA CONSTRUIDO EN ELLA/EL NO TENDRÁ IMPLICACIÓN EN LOS CÁLCULOS DE ÁREAS (PRIVADA Y COMÚN) Y LA FRACCIÓN IDEAL, a diferencia de la comunidad edilicia común.*

Para a caracterização de um *condomínio edilício (comum)* de regra exige-se a existência de edificações.  
*Para la caracterización de una comunidad edilicia (común) de norma se requiere la existencia de edificios.*

**Art. 1º da Lei nº 4.591/64:** As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

**Artículo 1 de la Ley N° 4.591/64:** Los edificios o grupos de edificios, de una o más plantas, construidos bajo la forma de unidades individuales entre ellas, designadas para uso residencial o no residencial, podrán ser transferidas en su totalidad o en parte, objetivamente considerados, y constituirá, cada unidad, propiedad autónoma sujeta a las limitaciones de esta Ley.

Já no **CONDOMÍNIO DE LOTES** as edificações são consideradas as obras de infraestrutura, permitindo a criação de uma unidade autônoma constituída de lote, sobre a qual pode ser edificada uma acessão e isso não interferirá na proporção de propriedade dentro do condomínio.

**Art 3º do Decreto-lei nº 271/67:** Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação.

*En las **COMUNIDADES DE PARCELAS** los edificios se consideran obras de infraestructura, lo que permite la creación de una unidad autónoma que consiste en Parcela, en la que se puede construir una accesión y esto no interferirá en la proporción de propiedad en la comunidad.*

**Artículo 3 del Decreto-Ley N ° 271/67:** Se aplica a las parcelaciones la Lei N° 4.591, de 16 de diciembre de 1964, equiparándose el loteador al emprendedor, los compradores de Solar/parcela a los coproprietarios y las obras de infraestructura a la construcción del edificio.

Aproveitou-se o momento de estudos sobre a regularização de imóveis e se tratou de abordar melhor um instituto que há anos estava na pauta do Congresso Nacional, razão de ter sido melhor desenvolvido através da **Lei nº 13.465/17**. Como se vê, por esta lei, ficou respaldada a tese apresentada em Encontro do Comitê (México).

*Se aprovechó el momento de los estudios sobre la regularización del inmobiliario y se trató de abordar mejor un instituto que durante años estuvo en la agenda del Congreso Nacional, causa de haber sido mejor desarrollada por la Ley N ° 13.465/17. Como visto, por esta ley, quedó amparada la tesis presentada en la Reunión del Comité (México).*

Trata-se de um importante mecanismo de regularização de imóveis. Não está afeto à Regularização Fundiária apenas. Aplica-se autonomamente.

*Se trata de un importante mecanismo de regularización de inmuebles. No está afectado a la Regularización de la Tierra solamente. Se aplica de forma autónoma.*

É um **instituto que tem vida própria**: Está situado em *Seção específica do Capítulo dedicado ao “Condomínio Edilício” no nosso Código Civil*.

Es un **instituto que tiene vida propia** : Se encuentra ubicado en una *Sección específica del Capítulo dedicado a la “Comunidad Edilicia” en nuestro Código Civil*.

É uma **espécie do gênero “Condomínio Edilício”**.

*Se trata de una especie del género “Comunidad Edilicia”.*

É um instituto híbrido (*tercium genus*), sendo **parte visto como condomínio edilício** (envolve apenas propriedade privada), e **parte como loteamento** (a unidade é o lote e exige-se aprovações outras típicas de loteamento, que não são exigidas para o condomínio edilício comum).

*Se trata de un Instituto Híbrido (tercium genus), siendo parte visto como comunidad edilicia (sólo implica propiedad privada), y como parte parcelación (la unidad es el solar/parcela y se requieren aprobaciones otras, típicas de parcelación, que no se exigen para la comunidad edilicia común).*

Havia uma demanda social por esta modalidade de empreendimento imobiliário. A sociedade é à favor, tendo em vista a insegurança em que se vive no Brasil.

*Hubo una demanda social de este tipo de desarrollo inmobiliario. La sociedad está a favor, a la vista de la inseguridad en la que se vive en Brasil.*

Há vantagens para o Poder Público, que se forra de prestar serviços essenciais, os quais acabam sendo custeados pelos adquirentes das unidades (lotes).

*Hay ventajas para el Poder Público, que se forra de prestar servicios esenciales, los cuales acaban siendo costeados por los adquirentes de las unidades (parcelas).*

#### QUESTÃO PARA ESTUDO CUESTIÓN PARA ESTUDIO

NOS LOTEAMENTOS HÁ ÁREAS PÚBLICAS E HÁ PERDA DE PARTE DA GLEBA LOTEADA PARA O PODER PÚBLICO.

*EN LAS PARCELACIONES EXISTEN ZONAS PÚBLICAS Y HAY PÉRDIDA DE PARTE DE LA TIERRA PARA EL PODER PÚBLICO.*

NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO SÓ HÁ PROPRIEDADE PARTICULAR.

*EN LA COMUNIDAD EDILICIA SOLO HAY PROPIEDAD PARTICULAR.*

NO CONDOMÍNIO DE LOTES TAMBÉM SÓ HÁ PROPRIEDADE PARTICULAR. NÃO SE TRATA DE LOTEAMENTO, RAZÃO PELA QUAL NÃO HÁ PERDA DE ÁREA PARA O MUNICÍPIO. PORÉM, PORQUE SE TRATA DE UM EMPREENDIMENTO DIFERENCIADO, TEM-SE *SOLICITADO* UMA “CONTRAPRESTAÇÃO” PARA QUE TODA A COMUNIDADE GANHE JUNTO COM O EMPREENDIMENTO.

*EN LA COMUNIDAD DE PARCELAS TAMBIÉN SÓLO EXISTE PROPIEDAD PRIVADA. NO ES UNA PARCELACIÓN, RAZÓN POR LA QUAL NO HAY PÉRDIDA DE TIERRAS PARA LA MUNICIPALIDAD. Sin embargo, ya que se trata de un desarrollo especial, se tiene solicitado una "contraprestación" para que toda la comunidad se beneficie del desarrollo.*

**CONTRAPRESTAÇÃO:** Há a necessidade de alguma contraprestação do empreendedor para o Poder Público?

Embora isso não esteja explícito nos regramentos vigentes, entendo que todo empreendimento deve beneficiar não só ao que o executa, mas a toda coletividade, razão pela qual entendo devida uma contraprestação.

*CONTRAPRESTACIÓN: ¿Hay la necesidad de alguna contraprestación del emprendedor para el Poder Público?*

*Aunque esto no está explícito en los reglamentos vigentes, entiendo que todo desarrollo debe beneficiar no sólo al que lo ejecuta, sino a toda colectividad, razón por la cual entiendo debida una contraprestación.*

**Como operacionalizar esta contraprestação? Pode legislação municipal disciplinar este ponto?**

**¿Cómo operacionalizar esta contraprestación? ¿Puede la legislación municipal disciplinar este punto?**

Entendo que este é o motivo principal de se exigir lei municipal regendo este tipo de empreendimento. Os Municípios não estarão legislando em matéria de direito civil, exigindo uma doação, mas poderão, **valendo-se da autorização de reger seu direito urbanístico, prever um mecanismo de compensação.**

*Entiendo que éste es el motivo principal de exigir una ley municipal rigiendo este tipo de desarrollo. **Municipios no estarán legislando sobre derecho civil, exigiendo una donación, pero podrán, haciendo uso de la autorización para llevar a cabo su derecho urbanístico, prever un mecanismo de compensación.***

A Lei nº 13.465/17 introduziu novidades na Lei nº 6.766/79 para tratar deste importante mecanismo de regularização de imóveis ao estabelecer o §7º do art. 2º e o §4º do art. 4º. Isso é muito significativo, porquanto faz um elo do instituto em epígrafe com a legislação do parcelamento do solo, o que deve ter repercussão jurídica.

*La Ley N° 13.465/17 introdujo novedades en la Ley N° 6.766/79 para hacer frente a este importante mecanismo de regularización de inmuebles al establecer el párrafo 7 del art. 2 y el párrafo 4 del art. 4. Esto es muy significativo, ya que es un eslabón del instituto en epígrafe con la legislación de parcelación del suelo, que debe traer repercusiones legales.*

**Art. 4º, §4º da Lei nº 6.766/79:** No caso de lotes integrantes de **condomínio de lotes**, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em **benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana**, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

*El artículo 4, párrafo 4, de la Ley N° 6.766/79: En el caso de parcelas pertenecientes a **comunidades de parcelas**, se pueden instituir limitaciones administrativas y de derechos reales sobre la cosa ajena para el **beneficio del gobierno, de la población en general y de la protección del paisaje urbano**, tales como **servidumbres de paso, usufructos y restricciones a la construcción de muros.***

**ALGUMA APLICAÇÃO CONCRETA DEVE SER EXTRAÍDA DESTE DISPOSITIVO LEGAL NO QUE TANGE A ESTE ASSUNTO DA “CONTRAPRESTAÇÃO”.**

**ALGUNA APLICACIÓN CONCRETA DEBE SER EXTRAÍDA DE ESTE DISPOSITIVO LEGAL EN LO QUE TANGE A ESTE ASUNTO DE LA “CONTRAPRESTACIÓN”.**

**Ainda sobre a “Contraprestação”**

**En cuanto a la “Contraprestación”**

- No condomínio horizontal de lotes o Poder Público Municipal **também será compensado.**
- *En la comunidad horizontal de parcelas el Poder Público Municipal **también será compensado.***
- O que ocorre nesse caso **é uma compensação** pelas áreas que ficarão inseridas no condomínio, mediante uma contrapartida do incorporador ao ente municipal, na forma **de benfeitorias à cidade**, tais como:
  - *Lo que sucede en este caso **es la compensación** por el área que quedará insertadas en la comunidad, como contrapartida de los emprendedores al ente municipal, en forma **de mejoras a la ciudad**, tales como:*
- **Asfaltamento de uma via pública/Asfaltación de una vía pública**
- **Doação de área diversa para a construção de uma escola ou creche municipal/Donación de área diversa para la construcción de una escuela o guardería municipal**

- Doação de área diversa para uma praça/*Donación de una zona diversa para una plaza*
- Construção de um prédio público/*Construcción de un edificio público*

Estas benfeitorias **serão realizadas fora do condomínio**, ensejando outras utilidades para o Município, em benefício da comunidade.

*Estas mejoras se llevarán a cabo fuera de la comunidad, proporcionando otras utilidades para la ciudad, para beneficio de la comunidad.*

**Em síntese, TODOS GANHAM! *En síntesis, GANAN TODOS!***

O particular que pode se proteger e sua edificação não fica vinculada e a Comunidade com as melhorias alcançadas.

*El particular, que puede protegerse y su edificación no queda vinculado y la Comunidad, con las mejoras alcanzadas.*

**Os benefícios para o Poder Público são inúmeros.** Desincumbe-se de prestar uma série de serviços que serão custeados pelos particulares como segurança, manutenção do sistema viário, coleta de lixo, iluminação pública etc.

*Los beneficios para el Poder Público son innumerables. Se desobliga de prestar una serie de servicios que serán costeados por los particulares como: seguridad, mantenimiento del sistema viario, recolección de basura, iluminación pública, etc.*

#### **APLICAÇÃO/APLICACIÓN**

Para a implantação desta espécie de parcelamento do solo, entendo que o proprietário/empreendedor deva apresentar ao Ofício de Registro de Imóveis os **documentos exigidos** para a incorporação imobiliária/instituição de condomínio (individualização), constantes do Código Civil e da Lei 4.591/64, bem como as aprovações das autoridades competentes (Ex.: Município, Ambiental, METROPLAN etc.).

*Para llevar a cabo este tipo de parcelación del suelo, entiendo que el propietario/emprededor debe presentar a la Oficina de Registro de Inmuebles los **documentos requeridos** para la incorporación inmobiliaria/institución de comunidad (individualización), contenidas en el Código Civil y de la Ley 4.591 / 64, así como las aprobaciones de las autoridades competentes (Ej: Municipio, Medio Ambiente, METROPLAN etc.).*

**HÁ PLENO CONTROLE URBANÍSTICO E AMBIENTAL.**

***HAY PLENO CONTROL URBANÍSTICO Y AMBIENTAL.***

#### **CONCLUSÃO/CONCLUSIÓN**

O instituto é relativamente novo e por estar sendo aplicado recentemente muito estudo ainda será preciso.

*El instituto es relativamente nuevo y por estar siendo aplicado recientemente mucho estudio todavía será necesario.*

Por hora, melhor pecar pelo excesso, exigindo a contraprestação e a existência de lei, do que correr riscos...

*Por ahora, mejor pecar por el exceso, exigiendo la contraprestación y la existencia de ley, que correr riesgos ...*

De qualquer modo, trata-se de um dos melhores institutos para se empreender com imóveis, tendo em vista que oportuniza que todos os interesses sejam alcançados.

*En cualquier caso, se trata de uno de los mejores institutos para el desarrollo con inmuebles, teniendo en cuenta que oportuniza que todos los intereses sean alcanzados.*

#### **2. NOVOS INSTITUTOS**

#### **2. NUEVOS INSTITUTOS**

#### **2.1 DIREITO REAL DE LAJE**

## **2.1 DERECHO REAL DE LOSA**

## **2.2 LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA** **2.2 LEGITIMACIÓN FUNDIARIA**

### **2.1 DIREITO REAL DE LAJE** **2.1 DERECHO REAL DE LOSA**

#### **Direito Real de Laje** **Derecho Real de losa**

O direito real de laje, ou direito de sobrelevação, ou ainda de direito de superfície de segundo grau, conforme denominações dadas por Flávio Monteiro de Barros, hoje integra o Direito Civil, não estando restrita a sua aplicação ao âmbito da RF.

*El derecho real de losa, o derecho de sobrelevación, o, todavía, de derecho de superficie de segundo grado, según las denominaciones dadas por Flávio Monteiro de Barros, hoy integra el Derecho Civil, no estando restringida su aplicación al ámbito de la RF.*

**Como os demais direitos reais** (art. 1.225, XIII c/c art. 1.227 do Código Civil), pressupõe sua prévia **instituição**. O art. 176, §9º da Lei nº 6.015/73 assim estabelece:

*Al igual que todos los derechos de reales (art.1225, XIII c/c art.1227 del Código Civil), asume su institución anterior. El art. 176, § 9 de la Ley Nº 6.015/73 establece de este modo:*

#### **Direito Real de Laje**

*§ 9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.*

*§ 9 La Institución del derecho real de la losa se llevará a cabo mediante la apertura de una inscripción propia en el registro de inmuebles y mediante nota al margen de este hecho en la inscripción de la construcción-base y en las inscripciones de las losas anteriores, con referenciación recíproca.*

#### **Direito de Fruição e Direito de Propriedade** **Derecho de Fruición y Derecho de Propiedad**

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.

*El Derecho Real de Losa presenta este binomio, ya que por un lado es **derecho real de fruición** sobre cosa ajena, es decir, sobre inmueble de otra persona.*

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

*Por el contrario, es un verdadero **derecho de propiedad**, debido a la construcción realizada en la losa.*

Qualquer título envolvendo direito real de laje deverá atentar para a **prévia constituição do direito**, além de **observar os princípios registrais**, especificamente os da disponibilidade, da continuidade e da especialidade objetiva. Só assim poderá ter acesso, mediante ato próprio (cessão, compra e venda, doação etc.), oportunidade em que deverá ser observado o direito de preferência do titular da construção-base.

*Cualquier título implicando derecho real de losa deberá prestar atención al **establecimiento previo del derecho**, además de observar los principios registrales, específicamente los de disponibilidad, de continuidad y de especialidad objetiva. Sólo entonces se puede acceder, a través de acto propio (venta, compra y venta,*



*donación, etc.), por lo que debe quedar sujeto a los derechos de preferencia del titular de la construcción de la base.*

**Para a instituição de direito real de laje é necessária (i) a prévia averbação da construção-base e (ii) a expedição de documento pelo Município que indique as especificações da laje e de sua conformidade com o regramento de posturas edilícias e urbanísticas (art. 1.510-A, §5º do CC).**

***Para la institución de derecho real de losa es necesaria (i) antes la anotación en la inscripción de la construcción-base y (ii) la expedición de documento por el municipio que indique las especificaciones de la losa y de su conformidad con las normas de posturas edilicias y urbanísticas (Art.1.510-A, §5º del CC).***

**Deve estar presente o carácter vertical das edificações.**

***Debe estar presente el carácter vertical de los edificios.***

**Dispensa registros de instituição e de convenção de condomínio.**

***Exención de los registros de la institución y contrato de comunidad.***





Opera-se o direito real de laje no Registro de Imóveis, enquanto não advir melhor regulamentação, de modo similar às edificações normais, exigindo-se documento oficial do Poder Público (Habite-se ou equivalente e CND-INSS) para que se permita o acesso do instituto. O controle sobre a viabilidade da constituição do instituto, em face do risco que pode apresentar, não será do Registro de Imóveis, mas do Município.

*Se opera el derecho real de losa en el Registro de Inmuebles, mientras no advierte mejor reglamentación, de modo similar a las edificaciones normales, exigiéndose documento oficial del Poder Público (Autorización para habitar vivienda o equivalente y CND-INSS) para que se permita el acceso al instituto. El control sobre la viabilidad de la constitución del instituto, en vista del riesgo que puede presentar, no será del Registro de Inmuebles, sino del Municipio.*

Será nesta instituição do direito, através da formalização do documento apropriado, observado o art. 108 do Código Civil (escritura pública), que se permitirá conhecer do que se trata a coisa relacionada com a laje, em especial sua área, forma de acesso independente, modo de rateio das despesas das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum etc...

*Será en esta institución del derecho, a través de la formalización del documento apropiado, observado el art. 108 del Código Civil (escritura pública), que se permitirá conocer de qué se trata la cosa relacionada con la losa, en particular su área, forma de acceso independiente, modo de prorrateo de los gastos de las partes que sirvan a todo el edificio y al pago de servicios de interés común, etc...*

## **2.2 LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA** **2.2 LEGITIMACIÓN DE LA TIERRA**

**Legitimação Fundiária**  
**Legitimación de la Tierra**



Para tratar de Legitimação Fundiária é necessário contextualizá-la.

*Para tratar de Legitimación de la Tierra es necesario contextualizarla.*

Está situada dentro do tema REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB).

*Está situada dentro del tema REGULARIZACIÓN FUNDIÁRIA URBANA (REURB).*

Portanto, necessário traçar algumas linhas sobre a REURB.

*Por lo tanto, es necesario trazar algunas líneas sobre la REURB.*

### **Regularização Fundiária (lato sensu)**

#### ***Regularización de la Tierra (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.

*Hay que recordar que la "Regularización Fundiária" (RF) lato sensu es un concepto abierto y amplio, que se refiere a todos los mecanismos e instituciones que promueven la adaptación y la formación de un desarrollo inmobiliario al reglamento puesto.*

- 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**.
- *Comprende el entendimiento para alcanzar el mundo jurídico formal en las transacciones inmobiliarias. Al principio tiene un sentido de polarización como el orden proporciona (ajustes comunes). Después otro, tratando de resolver el hecho jurídico, cuando se consolidó en violación a él, con el objetivo de otorgar el título a quien está o estuvo, voluntaria o involuntariamente, en la clandestinidad, por lo que los ocupantes lleguen a plena dignidad humana.*

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

*Es necesario siempre buscar el cumplimiento y la observancia de los medios normales (ordinarios) de alcanzar la formalidad jurídica (parcelación, desarrollos, etc.).*

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

*La atención debe centrarse en la prevención, centrándose los esfuerzos para viabilizar regularizaciones ordinarias y prevenir la propagación de las situaciones 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.

*Esto implica una supervisión directa efectiva por el Poder Público Municipal, los fiscales y en toda la sociedad, denunciando los casos de falta de respeto al regramento actual, e, indirecta, por los servicios notariales y de registro a través de la calificación de los títulos presentados.*

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

*El camino de la normalidad es lo que debe ser buscado con el objetivo que los ajustes **extraordinarios** no se conviertan en la regla.*

Tanto isso é verdade que em cada lei publicada sempre se prevê um **marco temporal que delimita os casos passíveis de aplicação**.

*Esto es tan cierto que en toda ley que haya sido publicada hay un **marco de tiempo que define los casos de posible aplicación**.*

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.

*La existencia de marcos temporales señala que se debe evitar la propagación de la informalidad. Así, es con los casos existentes y ya consolidados que la norma se preocupa, dispensando la necesaria atención.*

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

**¿Cuáles son las causas de los problemas que ahora se desea corregir a través de las RF?**

- influxos do êxodo rural/*influjos del éxodo rural*
- cobiça dos empreendedores/*codicia de los emprendedores*
- falta de fiscalização e de repreensão/*falta de fiscalización y de reprensión*

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

*(Causas que llevaron a la informalidad ahora enfrentada - la RF ha estado en la agenda de un gobierno tras otro)*

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

**CONCEPTO:** Decreto N° 9.310/18 (artículo 1.):

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

*[...] para la **incorporación de áreas urbanas informales para la planificación urbana y regional la titulación de sus ocupantes**.*

**Isso é Regularização Fundiária!!!**

***¡Eso es Regularización de la Tierra !!!***

"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).

*"Desarrollo" presupone situación consolidada, no es para crear algo nuevo. Y el desarrollo se hace acojiendo el hecho de que, independentemente de que tenga o no observado lo que la ha pretendido la ley anteriormente (por ejemplo: incumplimiento del módulo urbano - artículo 3, párrafo 1 del Decreto N ° 9.310/18).*

**Quais os objetivos principais da RF?**

**¿Cuáles son los principales objetivos de la RF?**

**Recepção do fenômeno social permitindo que muitos cidadãos ficassem à margem do sistema; a RF sempre pretendeu alterar este panorama, reincorporando-os.**

***La recepción de fenómeno social que permite que muchas personas se queden fuera del sistema; la RF siempre tuvo la intención de cambiar este panorama, reincorporándolos.***

A **dignidade humana** não autoriza mais que parcela significativa da população seja mantida na clandestinidade, na incerteza.

***La DIGNIDAD HUMANA no autoriza más que una parte significativa de la población se mantenga en la clandestinidad, en la incertidumbre.***

A **"TITULAÇÃO"** e o alcance da propriedade oportuniza maior LIBERDADE aos cidadãos beneficiados. Esta **"TITULAÇÃO"** se dará também através das **"LEGITIMAÇÕES"**.

***La "TITULACIÓN" y el alcance de la propiedad ofrece mayor libertad para beneficiar a la mayoría de los ciudadanos. Esta "TITULACIÓN" también se va a dar a través de las "LEGITIMACIONES".***

**publicidade X clandestinidade**  
***publicidad X clandestinidad***

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.

***Los pactos de inmuebles que viajan sólo en el campo obligatorio ya no son suficientes (Publicidad x clandestinidad), necesitando el alcance del derecho real, a través de la aplicación de la 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.

***Como se sabe, en Brasil, la publicidad erga omnes en relación a los derechos y obligaciones se da a través del registro, notas o noticias en la inscripción de la propiedad.***

Ao passo que nas américas a publicidade se dá em...

***Al paso que en las américas la publicidad se da en ...***



### **Outra finalidade da RF:**

#### **Otro propósito de la 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.

***Mitigar parte del problema y permitir que el tiempo y el esfuerzo humano llevado a cabo en una región para lograr la mejora de las condiciones de vida en el lugar. No significa redimir el Poder Público de la obligación de cumplir con las comunidades marginadas (y supervisar para prevenir que nuevos casos de ruptura del orden se establezcan), pero si en atender poco a poco dentro de lo que es posible.***

**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).**

***SE ASOCIAN a la Regularización de Tierras, la RESERVA DE LO POSIBLE (que es lo que el Estado puede garantizar dentro del presupuesto) con la GARANTIA DE LO MÍNIMO EXISTENCIAL (lo que la gente necesita para garantizar los derechos fundamentales básicos).***

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

***El ordenamiento jurídico quiere restaurar esta conexión entre el derecho a la vivienda y los derechos de propiedad.***

**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.**



*Este parece ser el principal desafío, el lema de la RF, el de crear oportunidades para que se alcance la PROPIEDAD al que ahora sólo tiene la vivienda, a través de la "titulación" del art. 9º de la Ley nº 13.465/17.*

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

***INTERCONEXIÓN ENTRE LAS FUNCIONES SOCIALES DE LA POSE, DE LA PROPIEDAD Y DE LAS CIUDADES.***

**Quais os benefícios de se implementar uma RF?**

**¿Cuáles son los beneficios de implementar una RF?**

SMJ, aqui veio muito bem a Lei nº 13.465/17, regulamentada pelo Decreto nº 9.310/18 (institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana) porque permitirá que **se estanque a proliferação do problema e que se permita o acesso dos imóveis ao sistema registral e ao mercado formal (\*)**.

*SMJ, aquí llegó muy bien la Ley N ° 13.465 17, reglamentada por el Decreto Nº 9.310/18 (Establecimiento de las normas generales y los procedimientos aplicables al Reglamento de Suelo Urbano) porque permitirá que **se ponga fin a la proliferación del problema y de que se permita el acceso de los inmuebles al sistema registral y al 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.**

***(\*) EXCEPCIÓN: ÁREAS DE RIESGO o CONTAMINADAS donde no se puedan solucionar los problemas graves existentes; o, incluso, en áreas consideradas de seguridad nacional.***







**Áreas contaminadas por lixo**

**BENEFÍCIOS:**

**VENTAJAS:**

aos **Municípios**: Controle urbanístico e **arrecadação**;

*a los **Municipios**: control urbanístico y recaudación;*

ao **posseiro ou ocupante**: Passará a ser proprietário e terá acesso ao sistema financeiro;

*al **poseedor u ocupante**: Pasará a ser dueño y tener acceso al sistema financiero;*

à **sociedade em geral**: Conhecerá com precisão os direitos que precisará respeitar;

*a la **sociedad en general**: Va a conocer con precisión los derechos que deben ser respetados;*

ao **sistema registral**: Poderá oportunizar **segurança jurídica** a todos.

*al **sistema registral**: Se pueden crear oportunidades de **seguridad jurídica** para todos.*

**Aprovação da REURB**

***Aprobación de la 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.

***Artículo 3, párrafo 4 del Decreto N ° 9.310/18*** : *Corresponde a los municipios y el Distrito Federal la aprobación del proyecto de regularización de la tierra núcleo urbano informal se ha mencionado en el § 3.*

**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.

***Artículo 4 del Decreto N ° 9.310/18***: *La aprobación municipal y distrital de la Reurb mencionada en el § 4 del art. 3 corresponde a la aprobación del proyecto de regularización de la tierra urbana, y la aprobación*

*ambiental, si el municipio ha calificado agencia ambiental.*

## **LEGITIMAÇÕES**

### ***LEGITIMACIONES***

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

*Son los TÍTULOS que se ofrecen a los ocupantes de modo que se les otorgue o la propiedad (legitimación de la tierra) o la posesión Grant (legitimación de pose).*

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

*Generan actos de REGISTRO (art. 167, I del LRP)*

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

*41. de la legitimación de posesión; (Incluido por la Ley nº 11.977, de 2009)*

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

*44. de la legitimación de la tierra. (Incluido por la Ley nº 13.465, de 2017)*

Terão acesso ao Registro de Imóveis concomitantemente ou após o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

*Tienen acceso al Registro de inmuebles concomitantemente o después del registro del Certificado de Regularización de la Tierra (CRF).*

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

*Tratándose de Reurb-S la Legitimación de la Tierra podrá integrar la CRF.*

## **LEGITIMAÇÃO**

### **FUNDIÁRIA**

#### ***LEGITIMACIÓN de la TIERRA***

A Legitimação Fundiária (LF) é o instituto mais importante e eficaz da REURB. Por ele é possível regularizar a maior parte das situações que estão na informalidade.

*La legitimación de la Tierra (LF) es la institución más importante y eficaz de REURB. Porque es posible resolver la mayor parte de las situaciones que están en la informalidad.*

Excepciona a incidência dos Princípios da Continuidade e da Disponibilidade (MODO ORIGINÁRIO DE AQUISIÇÃO).

*Exceptúa la incidencia de los Principios de Continuidad y Disponibilidad (MODO DE ORIGEN DE COMPRA).*

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).

*Es la gran novedad de la Ley N° 13.465/17. Para ella se otorga derechos de propiedad, de modo originario, sobre bien privado o público, al ocupante (art. 23, enunciado).*

Através deste instituto o beneficiário recebe o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições.

*A través de este instituto el beneficiario recibe el inmueble libre y desembarazado de cualquier carga, derechos*

*reales, gravámenes o inscripciones.*

**Bens Públicos**  
***Bienes Públicos***

No tocante à **incidência sobre bens públicos, não é possível confundir a Legitimação Fundiária com a Usucapião.**

***En cuanto al impacto sobre los bienes públicos, no es posible confundir la Legitimación de la Tierra con la Usucapión.***

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.**

***Son institutos diversos. Porque de esto queda claro que no se puede alcanzar la propiedad de bien público a través del Instituto de la usucapión, aunque es posible por la Legitimación de la Tierra.***

**CONCLUSÃO**  
***CONCLUSIÓN***

Nos últimos anos o ordenamento jurídico recebeu sensíveis alterações, passando a contar com institutos jurídicos modernos, ágeis e condizentes com a realidade nacional.

***En los últimos años el ordenamiento jurídico ha recibido sensibles cambios, pasando a contar con institutos jurídicos modernos, ágiles y concordantes con la realidad nacional.***

**Agora só não regulariza seu imóvel quem não quer.**

***Ahora sólo no regulariza su inmueble el que no quiere.***

**Muito Obrigado!**  
***¡Muchas gracias!***

**[www.lamanapaiva.com.br](http://www.lamanapaiva.com.br)**