

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL

Bruno José Berti Filho

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo

Origem do Problema Fundiário

1500: Lizeiras

1530: Capitâneas hereditárias (usufruto)

1530: Sesmarias

1698: Confirmação das sesmarias

1704: Demarcação judicial das sesmarias

1809: Proibição de novas concessões de sesmarias sem demarcação

1822: Proibição de novas concessões

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

Lei 601, de 18/09/1850

Revalidação das sesmarias

Legitimação das posses

Separação das terras públicas e particulares

Transmissão de bem público somente por
compra e venda

Registro do Vigário

Terras devolutas

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo

Terras devolutas

Lei 601/1850: União

CF/1891: Estados (art. 64)

CF/1988: art. 26 – Estados, salvo 20, II (fronteiras, vias federais de comunicação e preservação ambiental)

Lei 6.383/1976 (discriminação de terras devolutas da União; administrativa e judicial)

Usucapião: possível (art. 2º da Lei 6.969/1981; STJ REsp 964.223/RN, 674.558/RS, 113.255/MT e 597.623/SC)

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

Lei 13.465/2017

“Art. 1º. Esta lei dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, ...”

Art. 2º - Altera a Lei 8.629/1993 (reforma agrária)

Função social da propriedade

Critério da destinação para caracterização dos imóveis rurais

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

Lei 13.465/2017

Art. 3º - Alterou a Lei 13.001/2014: permissão de título de domínio em programas de regularização fundiária de interesse social em áreas rurais (art. 8º, § 4º, II)

Art. 4º - Alterou a Lei 11.952/2009: regularização fundiária em áreas da União, na Amazônia Legal (fora também: art. 40-A).
Gratuita até 1 módulo fiscal

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

Lei 13.465/2017

Art. 6º - Alterou a Lei 8.666/1993 (dispensa de licitação para outorga de título de domínio)

Art. 7º - Alterou a Lei 6.015/1973 (permitiu averbar: a) certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos por órgãos fundiários, e b) termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda ou dos instrumentos públicos e privados oriundos de regularização fundiária)

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

Regularização fundiária rural

- Fundamento: função social da propriedade
- Somente sobre áreas rurais (destinação)
Chácaras de recreio e ranchos excluídos
- Agentes (destaque INCRA)
- Procedimento administrativo (CRF, que abrange a outorga do direito real) e no cartório de Registro de Imóveis

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

Casos de aplicação

- Terras devolutas
- Assentamentos informais (reforma agrária)
- Índios
- Quilombos
- Comunidades ribeirinhas não indígenas
- Pescadores artesanais
- Comunidades que têm subsistência baseada na atividade extrativista: seringueiros, caçadores de açaí
- Empreendimentos de alta e média renda: condomínios e hotéis que impedem acesso à praia

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

A experiência paulista

Decreto Lei Complementar 09/1969 (Lei Orgânica dos Municípios)

Terras devolutas dos municípios paulistas; raio de 8 km do ponto central da cidade e 6 km do ponto central dos distritos, e 12 km da Praça da Sé no caso da cidade de São Paulo (art. 60).

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

A experiência paulista

Decreto 24.125/1985: instituiu o Masterplan (Plano Diretor de Desenvolvimento Agrícola do Vale do Ribeira)

Decreto 28.389/1988: legitimação de posse em terras devolutas do Estado de São Paulo (art. 1º). Requisitos: moradia habitual ou seu real aproveitamento; cultura efetiva.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

A experiência paulista

Constituição Estadual de 1989: art. 33 do ADCT
– prazo de três anos para identificação de áreas e ações discriminatórias.

Plano de Ação Governamental para o Pontal do Paranapanema, de 1995.

Programa Estadual de Direitos Humanos, de 1997, para o Pontal e Vale do Ribeira.

Criação do ITESP, em 1999.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

A experiência paulista

Lei 16.475/2017: regularização fundiária em terras devolutas das Regiões Administrativas de Registro e Itapeva

Áreas não superiores a 15 módulos fiscais

Onerosa (10% da terra nua)

Posse efetiva de 5 anos (moradia e exploração)

Área inferior a 4 módulos: interesse social, gratuita

Procedimento

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

Conclusões:

- A regularização fundiária rural consiste no conjunto de medidas jurídicas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir a função social da propriedade rural, o direito à moradia e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.
- Natureza jurídica: procedimento de natureza administrativa.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

Conclusões

- Modalidades: interesse social (até 1 módulo fiscal, gratuita) e interesse específico
- Exclusões: áreas indispensáveis à segurança nacional (defesa das fronteiras e das fortificações e construções militares), áreas com finalidade de utilidade pública ou de interesse social ou com acessões ou benfeitorias federais, das vias federais de comunicação, das tradicionalmente ocupadas por populações indígenas e das destinadas à preservação ambiental (florestas e unidades de conservação)

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

Conclusões

Procedimento:

Fase administrativa: legitimação, georreferenciamento (facultativo), projeto de regularização, notificação do proprietário e confrontantes e por edital de eventuais interessados, decisão

Fase registral: registro da CRF, registro da nova área (se for o caso) e registro dos direitos reais indicados na CRF (prazo de 15 dias para qualificar e 60 dias para conclusão, podendo ser prorrogado por igual período).

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

Muito obrigado!

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36^o ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo