

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Reflexões sobre as Inovações Legislativas

Curitiba-PR, 01 de junho de 2017

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



Registro de Imóveis

1ª Zona de Porto Alegre

Lamana Paiva



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

INTRODUÇÃO

1. Regularização Fundiária

- Precisamos lembrar que a “**Regularização Fundiária**” (RF) 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** é mais do que constou da Lei nº 11.977/09 e agora da MP nº 759/2016. Deve se referir ao 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 PL 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 é que trataremos aqui.

2. Alguns Meios de Regularização Fundiária

URBANOS

- Loteamento e Desmembramento (Lei nº 6.766/79);
- Desdobro/Fracionamento (ver Código de Normas local – procedimento simples)
- Condomínio Edilício (incorporação imobiliária e instituição de condomínio – Lei nº 4.591/64 e arts. 1.331 e segs. do Código Civil);
- **Regularização Fundiária de Interesses Social e Específico (MP nº 759/16 – 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.

3. Regularização Fundiária: Reflexões sobre as Inovações Legislativas

- Esta breve exposição pretende refletir sobre a Regularização Fundiária que está 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 na Câmara em 24.05.17.**

- Sobre o PLC nº 12/17 importa considerar que esta exposição se baseou fundamentalmente no texto da MP nº 759/16, o qual está surtindo efeito.
- Citações e referência ao PLC nº 12/17 ainda não estão vigorando, mas daqui constam a título de informação para melhor compreensão do estudo.

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. 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.

5. Regularizações Fundiárias Rural e Urbana da MP nº 759/16

- 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**.
- O prazo da MP é de 60 dias, prorrogáveis por mais 60 dias. Em virtude do período de recesso do Congresso Nacional, a contagem se iniciou em **2/2/2017**.
- Prazo para conversão da MP em lei (60 dias): **2 de abril de 2017**.
- Não convertida em lei no prazo acima, pode ser prorrogada uma única vez pelo mesmo prazo (60 dias), com vencimento final em **1º de junho de 2017 (HOJE!!!)**. Atualmente encontra-se no **Senado Federal**.

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*).

10. 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.**

11. Regularização Fundiária Urbana - REURB

11.1 Adequação dos Conceitos

- De acordo com o artigo 8º (PL 12/2017, Art. 9) foram instituídas normas gerais e procedimentos aplicáveis 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 MP nº 759/16 **modificou os conceitos** de regularização fundiária urbana ao alterar o campo de atuação de “**assentamento irregular**” para “**núcleo urbano informal**”, o qual é mais abrangente.

PL nº 12/2017

- **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;

PL nº 12/2017

- **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;

PL nº 12/2017

- **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;

Exemplo de Situação Consolidada/irreversível



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

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.

PL nº 12/2017

- **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;

11.2 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 (*PL 12/2017, Art. 11, §1º*).
- Esta facilidade alcança as duas modalidades da Regularização, Art. 11 (*PL 12/2017, Art. 13*):
 - 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



11.3 Objetivos da REURB:

Análise do art. 10 frente à Constituição Federal

A Medida Provisória estabeleceu, no art. 10, as **garantias e direitos fundamentais dos cidadãos previstos na Constituição Federal**, constituídos dos seguintes:

Alteração do Caput

MP 759/16: Art. 10. Constituem objetivos da Reurb:

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, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida;

PL 12/2017

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**:

V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, **os serviços públicos de interesse local**, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;

- 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;

11.4 Modalidades da REURB

- A REURB, como dito anteriormente, compreende duas modalidades, Art. 11 (*PL 12/2017, Art. 13*):
 - Reurb de interesse social - **Reurb-S**
 - Reurb de interesse específico - **Reurb-E**

11.5 Reurb-S

- É aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, observado o disposto em ato do Poder Executivo Federal (necessidade de regulamentação).
- A característica significativa da Reurb-S é a **“população de baixa renda”**, tendo em vista as isenções e particularidades deste tipo de regularização.

11.6 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 na MP.

11.7 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. 11 traz uma **exceção legal**, ao determinar que os atos registrais da Reurb **independem de comprovação do pagamento de tributos.** *(PL 12/2017, Art. 13, §2º)*

11.8 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. 11, §4º (PL 12/2017, Art. 13, §4º).
- A regularização **não está restrita a imóveis para moradia**. Poderão ser regularizados imóveis utilizados para **fins sociais** (creches, associações, centros culturais) e para **fins comerciais** (fomentar a geração de emprego). Cabe ao Poder Público que emite a Legitimação de Posse reconhecer **o interesse social** - art. 22, §1º, III (PL 12/2017, Art. 23, §1º, III)

11.9 Área de Preservação Permanente

- **É possível a Reurb em área de preservação permanente (Art. 9º, §3º), 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 nº 759/16** impõe a necessidade de melhoria das condições ambientais.
- Não bastará manter o meio ambiente como está, terá de fazer alguma melhoria.
- Compensação ambiental: pode ser na área da REURB ou em outra área.

11.10 Área de Risco

Art. 12 (PL 12/2017, 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 quando não possível sua eliminação, correção ou administração.



11.11 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



11.12 Solução

Art. 12, §§1º e 2º

(PL 12/2017, 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.

11.13 Impossibilidade de Aplicação (Art. 12, §3º) (PL 12/2017, 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.

12. LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 21. A legitimação fundiária constitui **forma originária** de aquisição do direito real de propriedade, conferido por **ato discricionário** do Poder Público àquele que **detiver área pública ou possuir área privada**, como sua, unidade imobiliária com **destinação urbana**, integrante de **núcleo urbano informal consolidado**.

Pode se caracterizar no instituto mais importante e eficaz da Regularização Fundiária.

PL nº 12/2017

- O **Art. 23**, traz a mesma conceituação da Legitimação Fundiária, porém **retirando** o caráter discricionário do Poder Público.
- Desta forma, cumprido os requisitos legais, tem-se a Legitimação Fundiária.

13. LEGITIMAÇÃO DE POSSE

13.1 Conceito

- Ato do Poder Público já conhecido no ordenamento jurídico brasileiro (Lei nº 11.977/09), mas que agora ganha novos aspectos com a MP nº 759/16.
- 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. 22 (PL 12/2017, Art. 25):
 - Dos ocupantes;
 - Tempo da ocupação
 - Natureza da posse

13.2 Imóveis Particulares

- Na Lei nº 11.977/09 era possível a aplicação deste ato em imóveis públicos ou privados.
- A MP **delimitou** a concessão da Legitimação de Posse para **imóveis particulares**, impossibilitando a aplicação para imóveis públicos - art. 22, §3º (*PL 12/2017, Art. 25, §2º*).
- Porém, o art. 38 (*PL 12/2017, Art. 15*) dispõe outros instrumentos aplicáveis para imóveis públicos.

13.3 Condições

O Poder Público concederá a Legitimação de Posse aos ocupantes cadastrados que (art. 22, §1º):

I - não sejam **concessionários, foreiros ou proprietários** de imóvel urbano ou rural;

II - não tenham sido beneficiários de mais de uma **legitimação de posse ou fundiária de imóvel** urbano com mesma finalidade; e

III - em caso de imóvel urbano com **finalidade não residencial**, seja reconhecido o **interesse social de sua ocupação** pelo Poder Público emitente do título de legitimação de posse.

PL 12/2017

- A PL, nos arts. 25 e 26, não restringiu a concessão da Legitimação de Posse às **Condições** acima dispostas.
- Este instrumento pode ser **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. 22, §2º (PL 12/2017, Art. 25, §1º) . Caso contrário, o Poder Público poderá cancelar o título - Art. 24 (PL 12/2017, 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), entendendo não ser necessário cumprir as condições dispostas nos incisos I e II do Art. 22, §1º.

13.5 Conversão em Propriedade

- A legitimação de posse poderá ser convertida em propriedade - Art. 23 (*PL 12/2017, 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**.

13.6 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.

13.7 Conversão Automática da Propriedade

Ver art. 26 do Projeto de Lei de Conversão nº 12/17:

Art. 26. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a **conversão automática** deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

14. NOVIDADES IMPORTANTES

DO

PROJETO DE LEI DE CONVERSÃO

Nº 12/17

14.1 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- O art. 7º do Projeto de Lei de Conversão nº 12/17 altera o art. 216-A da Lei nº 6.015/73, em especial no ponto que passa a considerar o silêncio do notificado como concordância quanto à pretensão que visa o reconhecimento da usucapião.
- Também foi regulamentado o procedimento, prevendo a publicação de edital e diretrizes quando se tratar de condomínio edilício (§11ss).

14.2 CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- O art. 41 do Projeto de Lei de Conversão nº 12/17 apresenta o título que representa a Reurb, que é a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) prevendo:

Art. 41. A Certidão de Regularização Fundiária - CRF é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter no mínimo:

- I – o nome do núcleo urbano regularizado;
- II – a localização;
- III – ...

14.3 CONDOMÍNIO DE LOTES

- O art. 58 do Projeto de Lei de Conversão nº 12/17 inclui o art. 1.358-A na Lei nº 10.406/02 (Código Civil) prevendo:

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.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao Condomínio de Lotes o disposto sobre condomínio Edifício no Capítulo VII do Título III do Livro III da Parte Especial deste Código, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.” (NR)

14.4 CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

- O art. 61 do Projeto de Lei de Conversão nº 12/17 cria a figura do Condomínio Urbano Simples. O novel instituto está restrito à aplicação de Reurb e prevê:
- **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. ...

14.5 DIREITO REAL DE LAJE

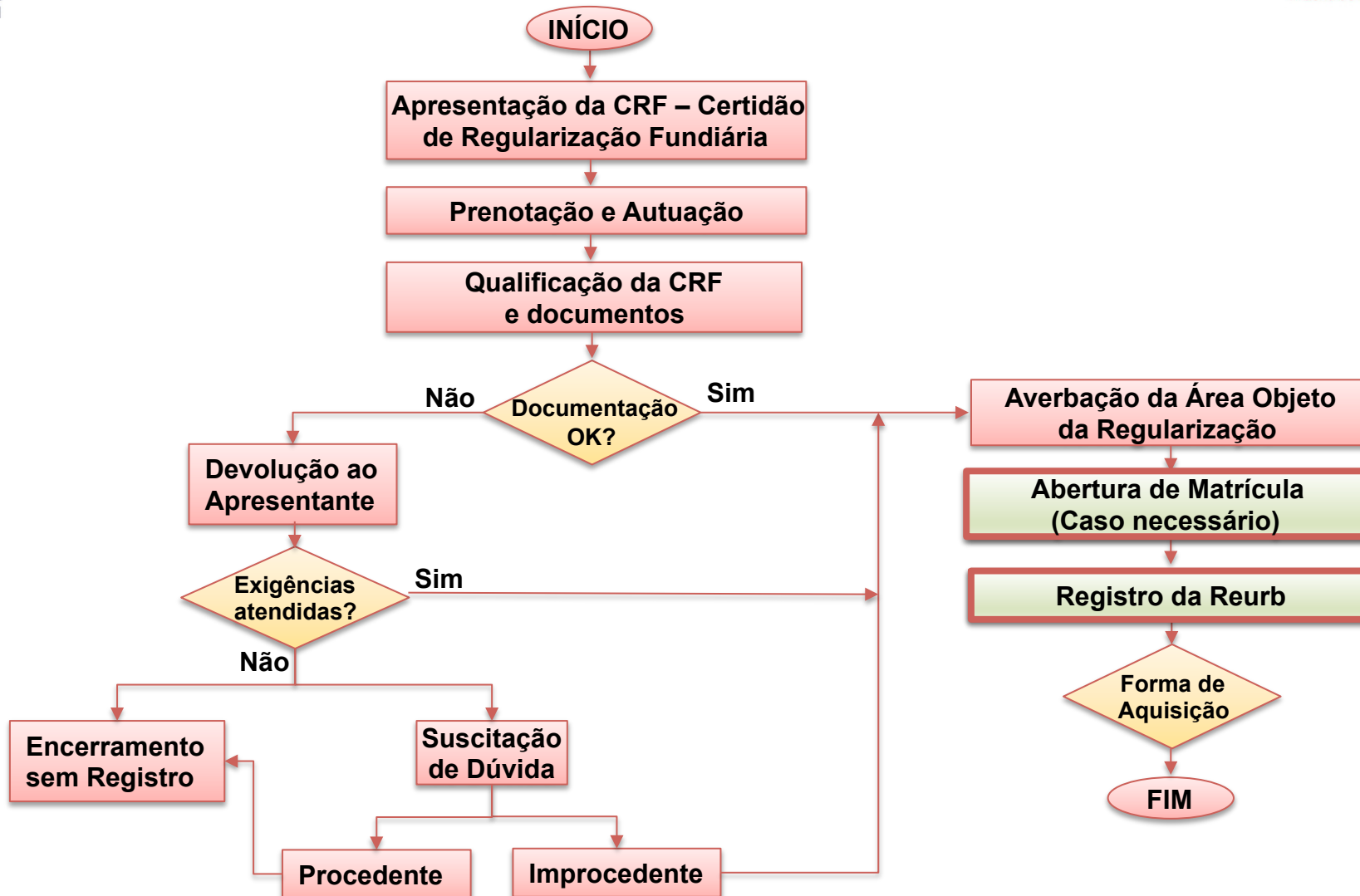
(PL 12/2017, art. 55)

- **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.
- Matrícula para a Laje (**Art. 1.510-A, §3º**)
- Lajes Sucessivas (**Art. 1.510-A, §6º**)

15. DO PROCEDIMENTO DE REGISTRO

- **TÍTULO HÁBIL:** Certidão de Regularização Fundiária (CRF) – Ver art. 41 e segs. do Projeto de Lei de Conversão nº 12/17.
- **PRENOTAÇÃO e AUTUAÇÃO**
- **QUALIFICAÇÃO**
 - NEGATIVA: Nota Devolutiva Fundamentada
 - POSITIVA: Dar curso à Regularização

FLUXOGRAMA DO PROCEDIMENTO 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 que será realizado o Registro da Reurb (*PL 12/2017, Art. 50*) .
- Posteriormente, abre-se uma matrícula para cada uma das unidades imobiliárias.

Matrícula das Unidades

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

1. Legitimação Fundiária

- Abertura de Matrícula em nome do ocupante indicado pelo Poder Público - Art. 21, §6º (*PL 12/2017, Art. 22, §4º*)

2. 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)

3. Estremação (Art. 45 e parágrafo único do PLC nº 12/17)

- Abertura de Matrícula em nome do proprietário da fração original do imóvel.

4. Aquisição pelo Justo Título (PL 12/2017, Art. 52, § único)

- Abertura de Matrícula em nome do proprietário original
- Registro do Justo Título transmitindo a propriedade

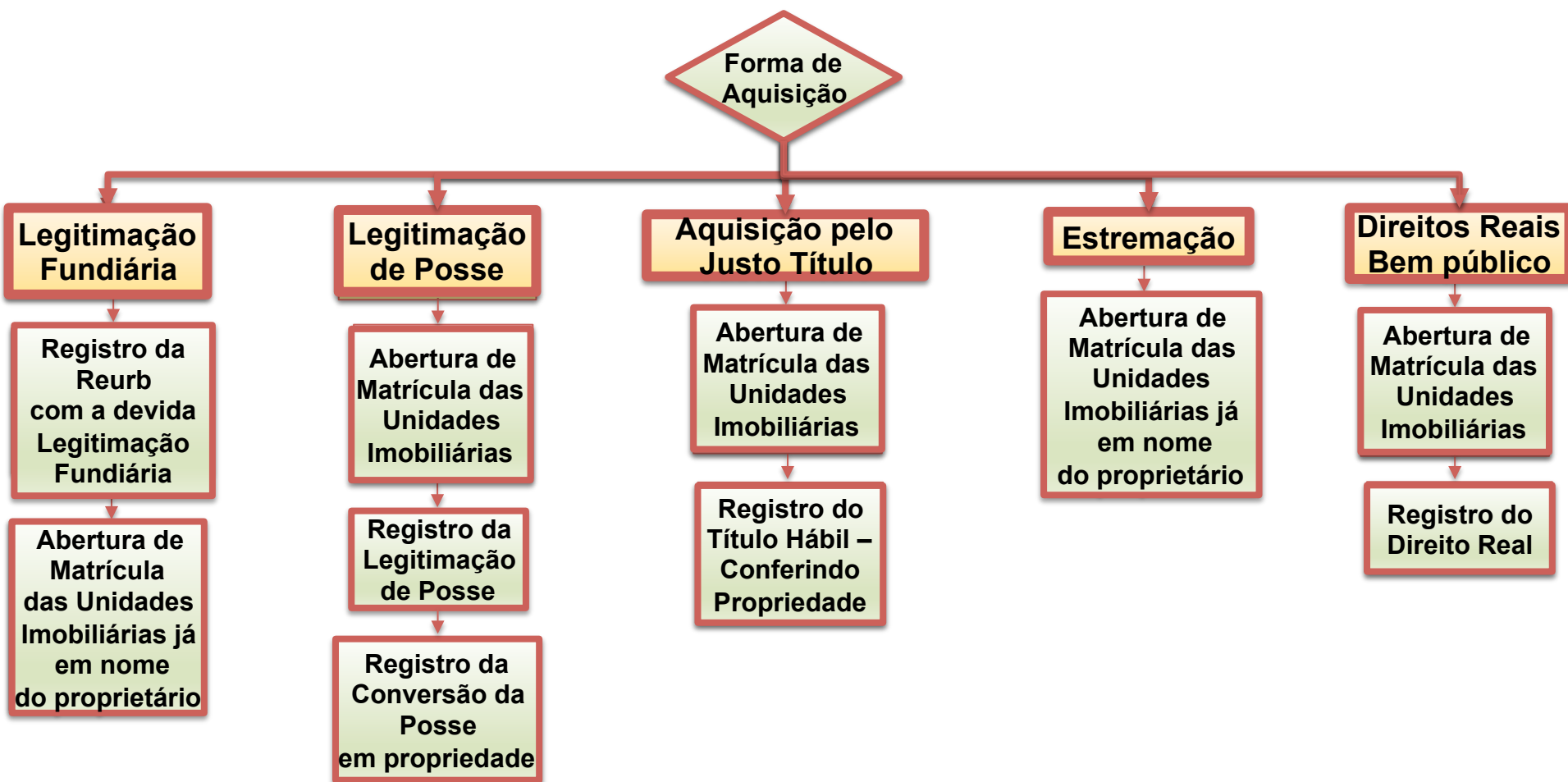
5. Direitos Reais sobre bem público (*PL 12/2017, Art. 15*)

- 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 (*PL 12/2017, 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. 40**).

FLUXOGRAMA (Continuação)



Muito Obrigado!

www.lamanapaiva.com.br