

# LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA E LEGITIMAÇÃO DE POSSE

**Flauzilino Araújo dos Santos**

1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (SP)

Diretor de Tecnologia e Informática do IRIB

Portaria 326, de 18/7/2016, do Ministro das Cidades:

Grupo de Trabalho Rumos da Política Nacional de Regularização Fundiária (GTRPNRF).

Processo Administrativo nº E-15/001/219/2016 da Secretaria de Estado de Governo do Estado do Rio de Janeiro – UGP Metropolitana, à cargo do ITERJ – Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro.

\*Reorganização dos serviços de registro de imóveis para a concreta e efetiva aplicação dos novos instrumentos de regularização fundiária de interesse Social, no âmbito do Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro – ITERJ.

(DOERJ, 23/2/2016, pg. 2)

# Como superar a fragilidade da titulação do ocupante?

\*A legislação positiva não dava o suporte adequado. Estávamos alcançando o ideal da regularização fundiária, apenas, aproximadamente.

“A Ciência Jurídica coloca problemas para ensinar. Isto a diferencia de outras formas de abordagem do fenômeno jurídico, como a Sociologia, a Psicologia, a História, a Antropologia etc, que colocam problemas e constituem modelos cuja intenção é muito mais explicativa. Enquanto o cientista do direito se sente vinculado, na colocação dos problemas, a uma proposta de solução, possível e viável, os demais podem inclusive suspender o seu juízo, colocando questões para deixá-las em aberto”.

(Ferraz Júnior, Tércio Ferraz. *A ciência do direito*. 2 ed. São Paulo: Atlas, 1980,p. 108).

Reanudación del tracto sucesivo interrumpido  
(Direito Espanhol).

## **Lei 13.465/2017, Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:**

I - núcleo urbano: 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;

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;

**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.**

Lei 13.465/2016, 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.

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

I ...

II ...

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.

CF, Art. 5º, XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito.

Qualquer discordância por mais autorizada que seja a voz opositora, tem que ser harmonizada e compatibilizada com o direito à moradia digna, que constitui um direito fundamental social e ao mesmo tempo um direito humano, reconhecido internacionalmente em diversos documentos e amparado pela Constituição da República.

“De fato é hora e já tardia de sacudir o mofo; de rever conceitos e hábitos, mesmo que consolidados durante décadas através das gerações mais antigas, porém já obsoletos, porque não respondem as nossas atuais indagações, não obstante tenham sido importantes em dado momento histórico e adaptá-los às necessidades e aos costumes do tempo presente”.

(Flauzilino Araújo dos Santos. *O registro da penhora de bem imóvel*, 1998).

Art. 40. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

Art. 17. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em **ato único**, a critério do ente público promovente.

Lei 13.465/2017, 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:

...

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante **ato único de registro**, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Em se tratando de qualificação decorrente de listagem integrante de Certidão de Regularização Fundiária (CRF), bastará a indicação do nome civil completo, do CPF, e do estado de fato (quando o estado civil não representar a realidade), indicando-se o vínculo entre os co-legitimados, quando houver.

Caso não seja feita esta indicação, haverá pressuposição de que as partes integrantes do registro adquiriram exclusivamente.

Pode ser registrado título de legitimação fundiária em Regularização que tramitou no regime anterior à Lei 13.465?

Sim. Desde que haja adequação ao regime estabelecido pela nova lei, promovendo-se as devidas notificações e também com o devido pronunciamento da autoridade competente, para declarar os ocupantes beneficiários do novo direito real.

Muito Obrigado!

Flauzilino Araújo dos Santos  
*Flauzilino@gmail.com*