

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo, 26 de outubro de 2017

CONDOMÍNIOS URBANOS *(À LUZ DA LEI N. 13.465/2017)*

RODRIGO NUMERIANO DUBOURCQ DANTAS

Doutor em Direito Tributário pela Universidade de São Paulo
Advogado

INOVAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI 13.465/2017

- Novo Conceito da Regularização Fundiária Urbana;
- Legitimação Fundiária e Legitimação de Posse;
- Direito Real de Laje;
- **Condomínio Urbano Simples**
- Condomínio de Lotes;
- Loteamento de Acesso Controlado
- Arrecadação de Imóveis Abandonados;
- Procedimento Consensual;
- Simplificação cartorial.
- **AUTOAPLICABILIDADE DA LEI**

CONCEITO ATUAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

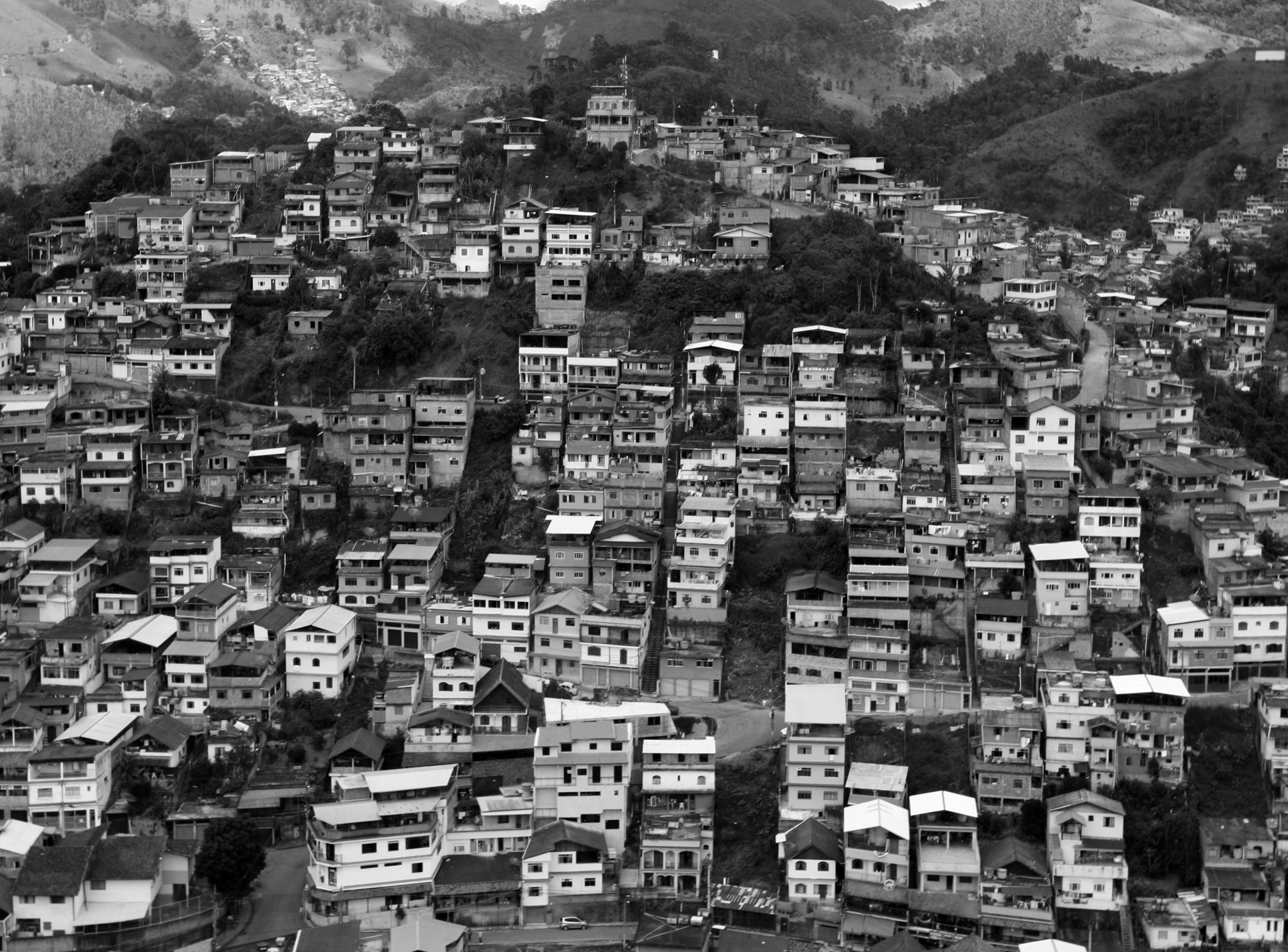
- REURB: mais do que uma política pública de titulação.
- **NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS.** Conceito funcional de área urbana.
- Diversos núcleos, vilas e povoados que não estavam, ***formalmente***, dentro do perímetro urbano ou de expansão urbana poderão ser objeto da REURB.

CONCEITOS DA *REURB-S* E *REURB-E*

- Simplificação da classificação da REURB, atribuindo ao ente federado a competência para determinar a modalidade de regularização, se de **interesse social** ou de **interesse específico**.
- Elimina a dúvida quanto:
 - (I) aos beneficiários da gratuidade dos atos de registro;
 - (II) à responsabilidade pela implantação das medidas urbanísticas, ambientais e de infraestrutura.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

- Identificação de Núcleo Urbano Informal;
 - **Conjuntos habitacionais** ou **condomínios de interesse social** construídos pelo poder público, direta ou indiretamente, já implantados em 22 de dezembro de 2016
 - **Bens Públicos:** registro do projeto da REURB e constituição de direitos reais em ato único
- Ocupação predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal;
- Áreas de risco e áreas ambientalmente protegidas;
- Atos registrais isentos de custas e emolumentos;
- Custeio do **projeto**, da implantação ou adequação das obras de **infraestrutura essencial** (água, esgoto, energia elétrica e drenagem) e da **manutenção**. **Áreas Públicas vs Áreas Privadas.**



DIREITO REAL DE LAJE

- Viabiliza a titulação daqueles que ocupam unidades habitacionais sobrepostas, situadas em um mesmo lote;
- Cada ocupante se torna titular de um **direito real propriedade autônomo**;
- A laje é objeto de matrícula própria;

ESPÉCIES TRADICIONAIS DE CONDOMÍNIO

- Quando duas ou mais pessoas detêm domínio sobre um mesmo bem, tem-se um condomínio.
- Tradicionalmente, o Direito Civil contemplava duas espécies de condomínio, aqui chamadas de ordinárias:

- o *Condomínio Geral* (CC/2002, art. 1.314 e seguintes);

➡ *condomínio de frações ideais sobre um mesmo bem, as quais são dotadas de conteúdo econômico e podem ser alienadas, dando-se preferência aos demais condôminos (CC/2002, art. 504 e 1.314), como garantia de retorno à unidade da propriedade.*

- o *Condomínio Edilício* (CC/2002, art. 1.331 e seguintes c/c Lei n. 4.591/1964).

➡ *o condômino será (i) titular de sua área privativa e, ademais, (ii) titularizará fração da área comum e (iii) fração do solo.*

Formatação jurídica de um arranjo construtivo

Convenção de instituição do condomínio edilício

Critério: proporção em razão a área construída da unidade privativa.

NOVAS ESPÉCIES DE CONDOMÍNIO

A Lei n. 13.465/2017 traz duas outras espécies de condomínio:

- o *Condomínio de Lotes* (CC/2002, art. 1.358-A c/c Lei n. 6.766/1979, art. 2º, § 7º, e art. 4º, § 4º)

➔ Criação de condomínio constituído por lotes, vinculados a uma fração ideal das áreas comuns, na proporção estipulada no ato de sua instituição, registrados em matrícula própria.

➔ Ruas e praças não mais serão transferidas à propriedade dos Municípios, como ocorreria com os tradicionais loteamentos. **BENS PRIVADOS – RESPONSABILIDADE DO EMPREENDEDOR – LIMITAÇÕES NO INTERESSE PÚBLICO.**

➔ Não haverá associação de moradores, mas efetiva constituição de condomínio --- **STJ e COBRANÇAS**

Pode haver a conversão de um “loteamento fechado” em condomínio de lotes?

- o *Condomínio Urbano Simples* (Lei n. 13.465/2017, arts. 61 a 63).

CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

- **Aplicação restrita a imóveis urbanos**
- **Respeito aos parâmetros urbanísticos locais**

Construções ou cômodos – Variedade de edificações com acessos autônomos – Critério objetivo de autonomia da unidade a ser individualizada

- **Não é exclusivo para a REURB**
- **Poderia ter sido inserido no CC/2002, a exemplo do Condomínio de Lotes**
- **Aproxima-se ao *Condomínio Edilício*, dispensando algumas formalidades que o caracterizam**

Dispensa apresentação de convenção de condomínio

Gestão das áreas comuns por instrumento particular – Oponibilidade a terceiros?

CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

- **DISPENSA O REGISTRO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**
- **REGISTRO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL COM AS SEGUINTE DISCRIMINAÇÕES:**
 - (i) parte do terreno ocupada pelas edificações;
 - (ii) partes de utilização exclusiva;
 - (iii) áreas que constituem passagem para as vias públicas;
 - (iv) áreas que constituem passagem para as unidades entre si.

REURB-S: averbação por mera notícia

Dispensas: “Habite-se” e “CND”

CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

- Instituído o Condomínio Urbano Simples – Abertura de Matrícula para cada Unidade Autônoma

SERIA INTERESSANTE HAVER REMISSÃO RECÍPROCA

- Às unidades autônomas caberão fração de solo e partes comuns, sob a forma de percentual
- As unidades autônomas, constituídas em matrícula própria, poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares
- *SITUAÇÃO JURÍDICA PROPTER REM.* Aquele que adquirir unidade em condomínio urbano simples, igualmente, irá adquirir fração do solo e da área comum a ela associada.
- As unidades autônomas não poderão ser privadas de acesso ao logradouro público



Lei 13.465/2017

**100 MI
DE PESSOAS
EM IMÓVEIS
URBANOS
IRREGULARES**

DEMANDAS DA REUB

- Fontes distintas revelam que entre **40%** e **70%** da população urbana nas grandes cidades do País estão vivendo em imóveis informais.
- Estima-se que o Brasil possui **mais de 50%** dos seus domicílios urbanos com alguma irregularidade fundiária,
- Fontes distintas revelam que entre **40%** e **70%** da população urbana nas grandes cidades do País estão vivendo em imóveis informais.

DEMANDA APRESENTADA AO MCIDADES - 2013

1.384 demandantes (Municípios, Estados e Entidades)
 2.300.000 R\$ (Municípios, Estados e Entidades)

REGIÃO - UF	R\$ (milhões)	DOMICÍLIOS (mil)	% BRASIL (R\$)
NORTE	459	550	18,5%
AC	41	10	1,7%
AM	53	49	2,1%
AP	6	16	0,3%
PA	134	217	5,4%
RO	21	67	0,9%
RR	51	69	2,0%
TO	153	122	6,2%
NORDESTE	586	621	23,6%
AL	4	5	0,2%
BA	166	297	6,7%
CE	70	59	2,8%
MA	51	47	2,0%
PB	6	9	0,3%
PE	42	102	1,7%
PI	198	32	8,0%
RN	45	65	1,8%
SE	3	6	0,1%

REGIÃO - UF	R\$ (milhões)	DOMICÍLIOS (mil)	% BRASIL (R\$)
SUDESTE	677	798	27,3%
ES	66	97	2,6%
MG	386	452	15,6%
RJ	63	84	2,5%
SP	162	165	6,6%
CENTRO-OESTE	171	203	6,9%
DF	5	27	0,2%
GO	88	75	3,6%
MS	24	19	1,0%
MT	55	82	2,2%
SUL	586	328	23,6%
PR	162	93	6,5%
RS	138	157	5,6%
SC	287	79	11,6%
TOTAL GERAL	2.479	2.500	100,0%

DEMANDA APRESENTADA AO MCIDADES - 2016

208 demandantes (Municípios)
922.247 domicílios
3.043.415 beneficiários

NÚMERO DE FAMÍLIAS EM NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS SELEÇÃO 2016			
UF	MUNICÍPIOS	FAMÍLIAS/DOMICÍLIOS EM NÚCLEOS	INVESTIMENTO
AC	1	639	R\$ 830.700,00
AL	2	3.594	R\$ 4.672.200,00
AM	3	3.300	R\$ 4.290.000,00
BA	22	71.160	R\$ 92.508.000,00
CE	7	2.361	R\$ 3.069.300,00
ES	3	3.000	R\$ 3.900.000,00
GO	32	102.995	R\$ 133.893.500,00
MA	11	11.783	R\$ 15.317.900,00
MG	27	48.011	R\$ 62.414.300,00
MS	8	2.880	R\$ 3.744.000,00
MT	2	1.880	R\$ 2.444.000,00
PA	8	34.870	R\$ 45.331.000,00
PB	2	1.260	R\$ 1.638.000,00
PE	3	236.000	R\$ 306.800.000,00
PI	2	320	R\$ 416.000,00
PR	20	20.256	R\$ 26.332.800,00
RJ	8	65.069	R\$ 84.589.700,00
RN	2	46.525	R\$ 60.482.500,00
RO	1	1.000	R\$ 1.300.000,00
RS	17	22.875	R\$ 29.737.500,00
SC	8	12.838	R\$ 16.689.400,00
SP	14	201.036	R\$ 261.346.800,00
TO	5	28.595	R\$ 37.173.500,00
Total Geral	208	922.247	R\$ 1.198.921.100,00

Considerando um custo unitário de R\$ 1.300,00.

DEMANDA PROGRAMA TERRA LEGAL

125 demandantes (Municípios)

237.413 domicílios

783.462 beneficiários

Quadro Síntese - Doações 2009 - 2016 - Programa Terra Legal				
UF	MUNICÍPIOS	DOAÇÕES	DOMICÍLIOS	INVESTIMENTO
AC	5	7	4.595	R\$ 5.973.500,00
AM	2	6	19.040	R\$ 24.752.000,00
AP	4	8	2.944	R\$ 3.827.200,00
MA	28	145	51.254	R\$ 66.630.200,00
MT	18	47	12.741	R\$ 16.563.300,00
PA	43	158	104.865	R\$ 136.324.500,00
RO	17	29	25.064	R\$ 32.583.200,00
RR	1	4	14.023	R\$ 18.229.900,00
TO	7	8	2.887	R\$ 3.753.100,00
Total Geral	125	412	237413	R\$ 308.636.900,00

Considerando um custo unitário de R\$ 1.300,00.

PERSPECTIVAS DA REURB

PÓS LEI 13.465/2017

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

MANAUS

2017 - entregues aprox. 5.000 títulos.

2018 - previsão de entrega de aprox. 20.000 títulos

PARÁ

2017 - previsão de entrega de aprox. 13.000 títulos

RIO GRANDE DO NORTE

2017 - previsão de entrega de aprox. 4.500 títulos

SÃO PAULO

Até 2018 - previsão de entrega de aprox. 120.000 títulos

IGARASSU – PROJETO PILOTO EM PERNAMBUCO

Até 2018 - previsão de entrega de aprox. 1.000 títulos



OBRIGADO!

rodrigo@numeriano.com.br

Telefone:

(11) 3122-2100