

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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



organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NOS TERRENOS DE MARINHA

Bianca Castellar de Faria
1º Registro de Imóveis de Joinville-SC

organização:



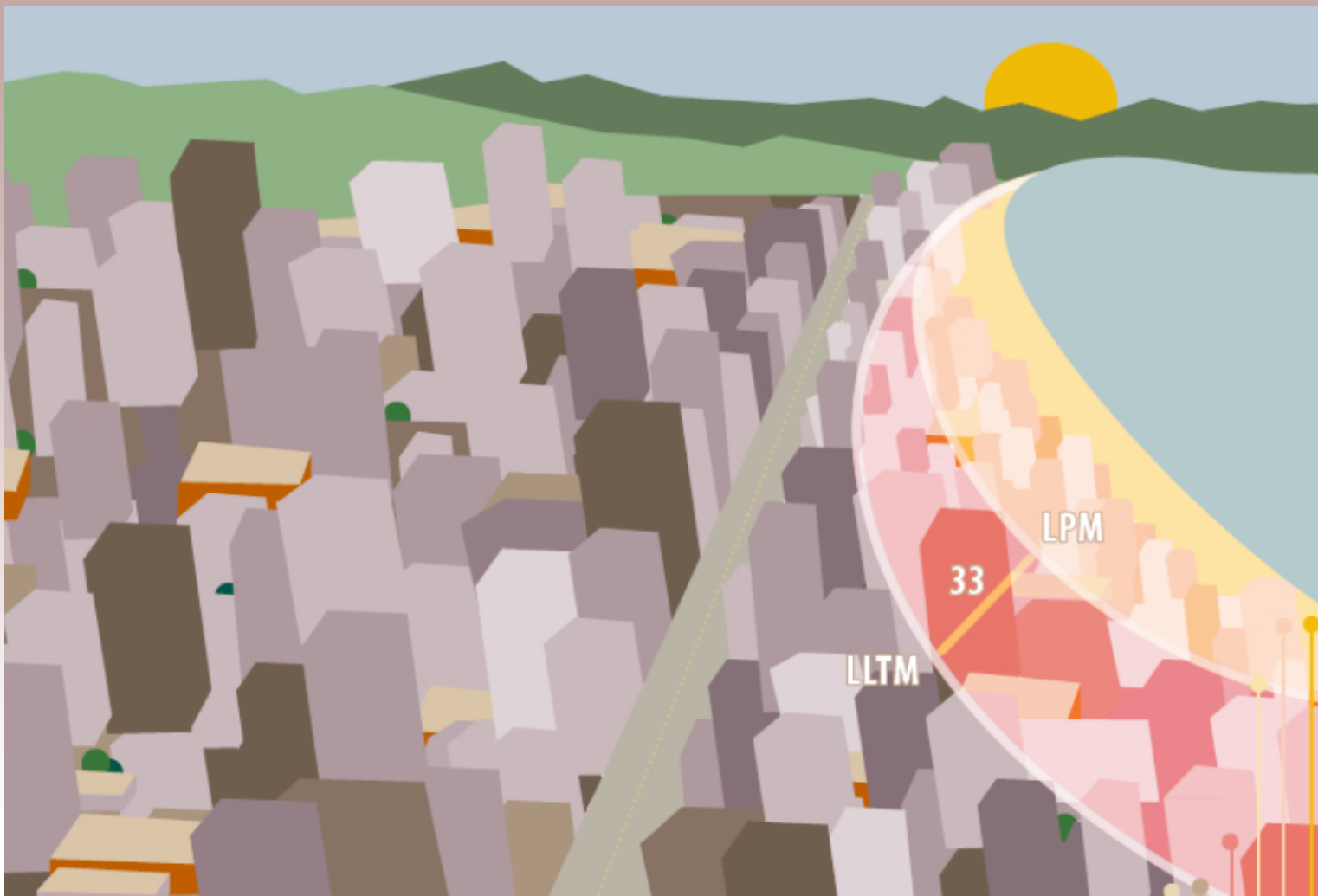
Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

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



Fonte: www.ibape-sp.org.br

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

ORIGEM:

Ordem Régia de 04/12/1678 – bens públicos

Ordem Régia de 21/10/1710 – “as sesmarias nunca deveriam compreender a marinha que sempre deve estar desimpedida para qualquer incidente do meu serviço, e de defesa da terra.”

Ordem Régia de 18/11/1818

Faixa territorial nas margens marítimas da costa

15 braças craveiras = $15 \times 2,20\text{m} = 33$ metros

Referência: “borda do mar nas marés de águas vivas

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

CRITÉRIOS DE DEMARCAÇÃO:

Em 1832 – art. 4º das Instruções do Ministério da Fazenda
linha **preamar média do ano de 1831**
“linha presumida”

(RDI 59/2005 – Demarcação dos Terrenos de Marinha e
seus Acrescidos, Obéde Pereira de Lima e Jürgen Philips)

DL 4.120/42 – alterou a linha de demarcação inicial para a
linha da **preamar máxima**

DL 9.760/46 – retomou a medição pela linha **preamar média**

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

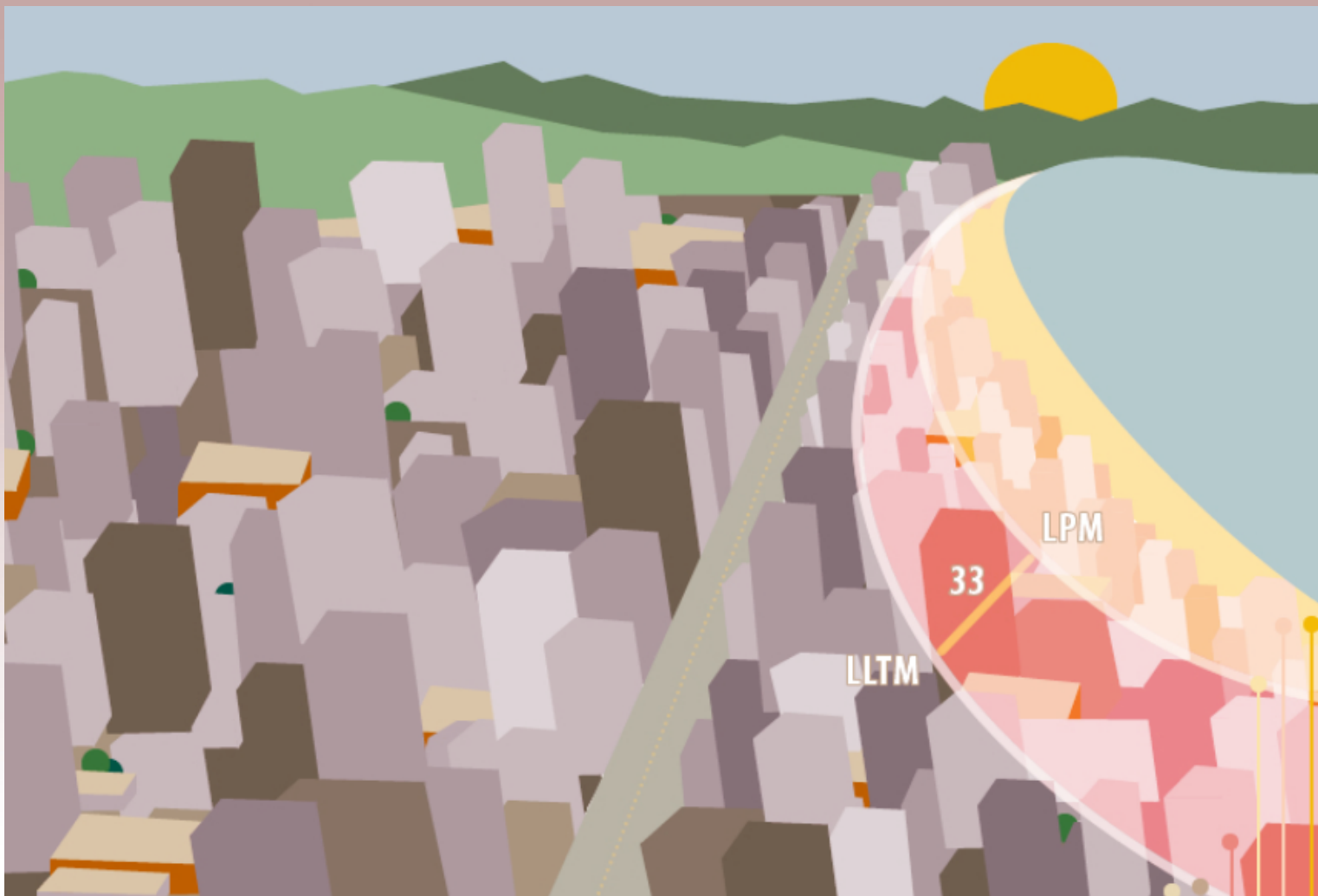
36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo



Fonte: www.ibape-sp.org.br

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

OBJETIVOS:

Inicial - Segurança nacional

Posterior – Arrecadatório

Conforme União - Preservação ambiental

Instituto antigo, polêmico e muito criticado

Propostas de Emenda Constitucional (PEC 39-A/2011, PEC 16/2015, PEC 27/2015, PEC 30/2015) - Extinção do instituto do terreno de marinha e seus acrescidos

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

SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO - SPU
Arrecadação de Receitas Patrimoniais - Acumulado Jan a Dez de 2016

UF	FORO	TAXA DE OCUPAÇÃO	LAUDÊMIO	DÍVIDA ATIVA	ALIENAÇÃO	OUTRAS RECEITAS*	TOTAL
AC	0,00	165.622,97	10.280,67	19.946,00	0,00	27.619,91	223.469,55
AL	136.653,66	6.252.786,69	1.099.572,15	1.076.168,00	137,08	1.008.310,82	9.573.628,40
AM	28.760,95	1.190.624,20	0,00	140.088,00	0,00	263.476,44	1.622.949,59
AP	37.495,18	33.453,97	0,00	80.247,00	0,00	6.527,53	157.723,68
BA	2.762.119,79	8.176.950,85	2.648.640,35	2.709.516,00	551.574,70	1.577.110,03	18.425.911,72
CE	4.655.146,61	4.011.104,45	1.930.299,81	2.280.538,00	1.290,12	1.326.079,72	14.204.458,71
DF	-1.720.218,00	2.027.078,11	-156.103,61	733.297,00	31.043.004,53	6.306.846,66	38.233.904,69
ES	7.799.466,54	13.910.558,81	5.384.629,33	3.590.317,00	0,00	3.723.936,98	34.408.908,66
GO	0,00	191.369,46	33.801,09	106.487,00	77.315,64	130.434,04	539.407,23
MA	1.828.359,38	547.746,61	1.226.152,51	2.578.648,00	0,00	613.858,26	6.794.764,76
MG	50.991,12	71.204,49	-49.867,97	1.030.662,00	3.704.153,79	847.615,38	5.654.758,81
MS	0,00	281.685,04	20.088,31	75.032,00	0,00	490.533,70	867.339,05
MT	1.848,04	236.582,61	43.689,92	73.394,00	0,00	58.498,12	414.012,69
PA	106.910,41	1.272.787,40	167.816,27	764.857,00	138.246,21	362.504,71	2.813.122,00
PB	1.061.582,97	5.678.482,79	1.119.900,39	1.327.499,00	0,00	1.169.583,88	10.357.049,03
PE	14.587.113,44	26.874.054,65	13.347.544,31	8.207.344,00	0,00	5.162.271,53	68.178.327,93
PI	464.267,12	1.114.045,11	574.684,19	380.690,00	3.175,88	161.470,92	2.698.333,22
PR	609.725,93	6.856.813,91	797.864,28	1.948.813,00	1.626.336,04	15.996.106,98	27.835.660,14
RJ	45.190.307,26	50.486.700,89	17.671.699,83	13.957.747,00	1.355,91	13.218.718,15	140.526.529,04
RN	401.485,71	2.139.594,23	229.797,92	958.540,00	0,00	323.556,95	4.052.974,81
RO	1.451,22	161.657,21	1.781,60	49.110,00	0,00	21.037,35	235.037,38
RR	0,00	19.579,55	0,00	14.511,00	0,00	5.472,01	39.562,56
RS	2.132.700,59	4.554.935,02	936.652,43	2.668.274,00	0,00	3.197.075,06	13.489.637,10
SC	4.430.010,62	38.975.837,95	5.260.612,51	5.630.627,00	135.000,00	5.399.449,66	59.831.537,74
SE	7.216.757,51	4.664.780,40	2.530.170,93	1.904.652,00	852,00	1.013.880,69	17.331.093,53
SP	52.205.982,55	26.448.733,71	30.603.596,46	13.828.421,00	1.480.046,04	16.873.606,13	141.440.385,89
TO	1.251,44	34.365,38	4.089,18	26.755,00	25,00	65.910,63	132.396,63
Total	143.990.170,04	206.379.136,46	85.437.392,86	66.162.180,00	38.762.512,94	79.351.492,24	620.082.884,54

OUTRAS RECEITAS*: Multa de transferência; Aluguel; Arrendamento; Cessão de Uso; Demais multas e juros etc.

Fonte: Sistema SIAPA/SIAFI/SARP/RFB/PGFN.

Fonte: www.ibape-sp.org.br

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

LEGISLAÇÃO VIGENTE:

Constituição Federal/88

Art. 20. São bens da União:

IV – as ilhas fluviais e lacustres nas zonas limítrofes com outros países; as praias marítimas; as ilhas oceânicas e as costeiras, **excluídas, destas, as que contenham a sede de Municípios**, exceto aquelas áreas afetadas ao serviço público e a unidade ambiental federal, e as referidas no art. 26, II; (Redação da EC 46/2005)

VII – os terrenos de marinha e seus acrescidos;

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

LEGISLAÇÃO VIGENTE:

DL 9.760/46 – bens dominicais da União

Art. 2º. São terrenos de marinha, em uma profundidade de trinta e três metros, medidos horizontalmente para a parte da terra, da posição da Linha da Preamar Média – LPM 1831.

Art. 3º. São terrenos acrescidos de marinha os que tiverem formado, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagos, em seguimento aos terrenos de marinha.

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

Terrenos de marinha e acrescidos



Ministério do
Planejamento

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PAÍS RICO É PAÍS SEM POBREZA

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

LEGISLAÇÃO VIGENTE:

Constituição Federal/88

ADCT, art. 49.

§ 3º A enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança, a partir da orla marítima.

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

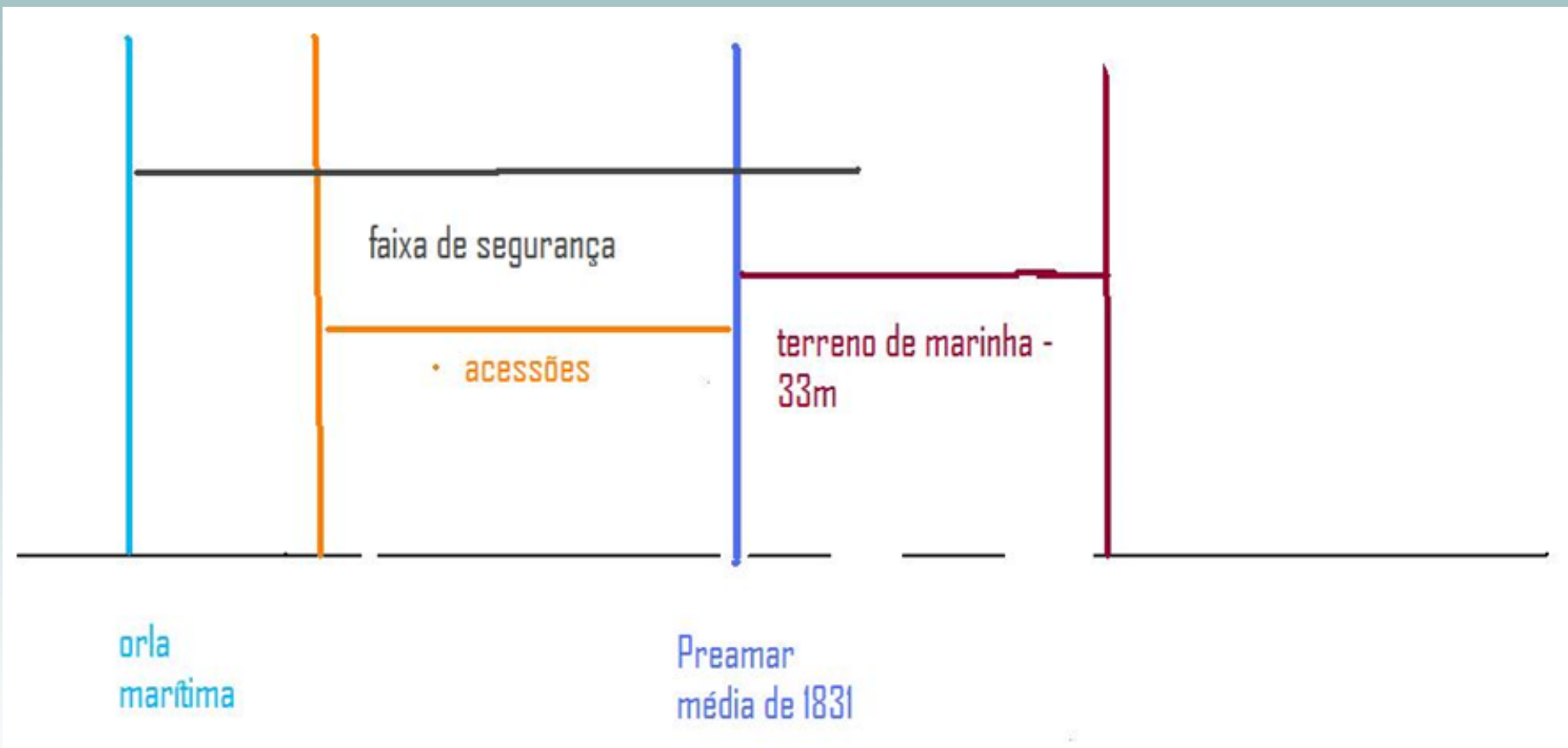
36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo



Fonte: Daniela Rosário Rodrigues, material de apoio

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

LEGISLAÇÃO VIGENTE:

Constituição Federal/88

Art. 20. São bens da União:

IV – as ilhas fluviais e lacustres nas zonas limítrofes com outros países; as praias marítimas; as ilhas oceânicas e as costeiras, **excluídas, destas, as que contenham a sede de Municípios**, exceto aquelas áreas afetadas ao serviço público e a unidade ambiental federal, e as referidas no art. 26, II; (Redação da EC 46/2005)

VII – os terrenos de marinha e seus acrescidos;

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

ILHA DE SANTA CATARINA



organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

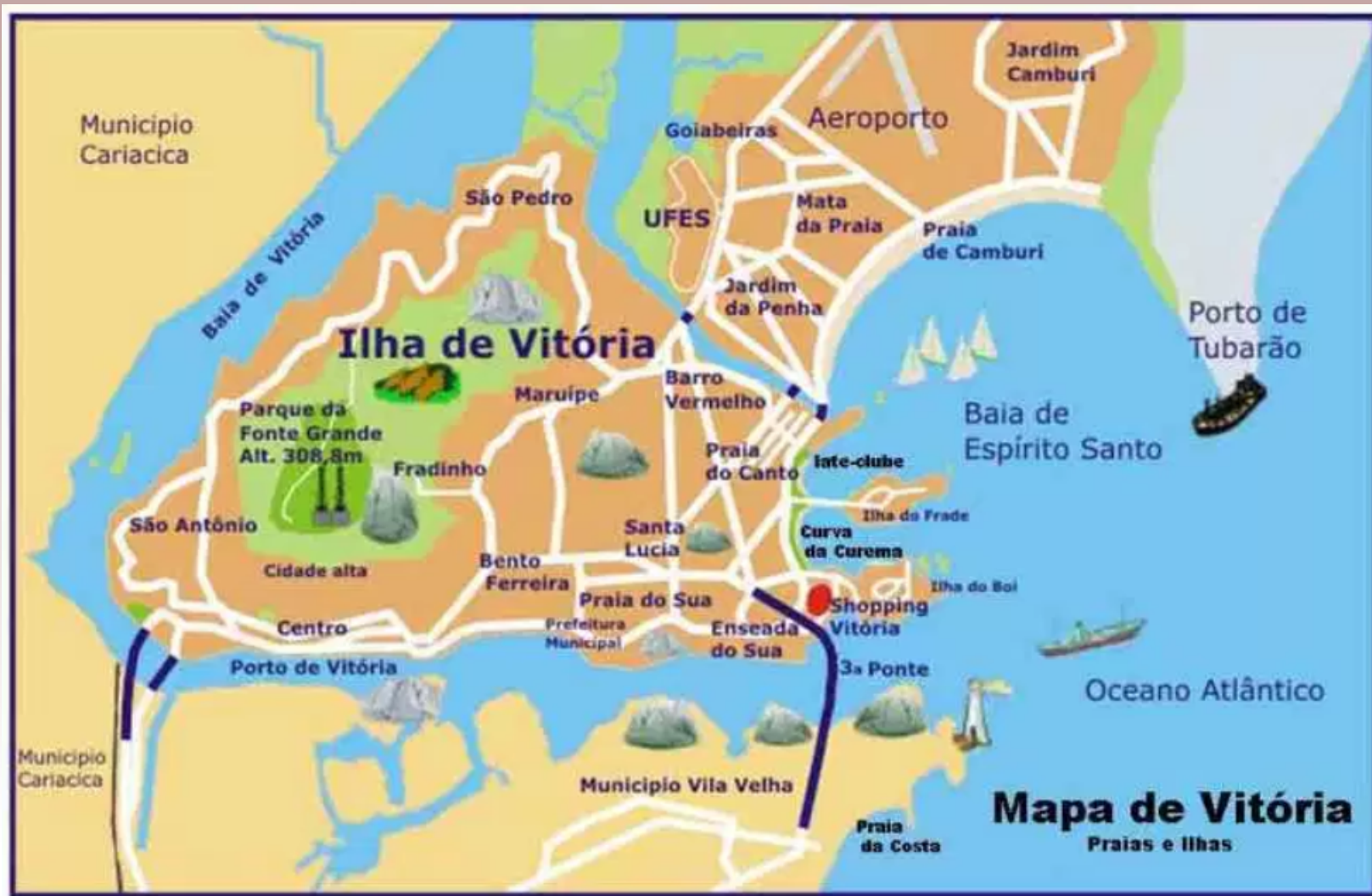
36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo



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



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

QUEM SÃO OS TITULARES DESSES BENS?

**Municípios?
Estados?
União?**

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

Há ou não terreno de marinha nesses locais?

IV – as ilhas fluviais e lacustres nas zonas limítrofes com outros países; as praias marítimas; as ilhas oceânicas e as costeiras, **excluídas, destas, as que contenham a sede de Municípios**, exceto aquelas áreas afetadas ao serviço público e a unidade ambiental federal, e as referidas no art. 26, II;
(Redação da EC 46/2005)

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

DL 2.398/87:

Art. 6-A. São dispensados de lançamento e cobrança as taxas de ocupação, os foros e os laudêmiros referentes aos **terrenos de marinha e seus acrescidos inscritos em regime de ocupação, quando localizados em ilhas oceânicas ou costeiras que contenham sede de Município**, desde a data da publicação da Emenda Constitucional nº 46, de 5 de maio de 2005, até a conclusão do processo de demarcação, sem cobrança retroativa por ocasião da conclusão dos procedimentos de demarcação.

(Incluído pela Lei 13.240/15)

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

RE 636.199-ES

Publicação: 03/08/2017

RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM REPERCUSSÃO GERAL. BENS DA UNIÃO. ILHAS COSTEIRAS COM SEDE DE MUNICÍPIOS. TERRENOS DE MARINHA E SEUS ACRESCIDOS. APROVEITAMENTO POR PARTICULARES. FORO, LAUDÊMIO E TAXA DE OCUPAÇÃO. EXIGIBILIDADE. ART. 20, IV, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. REDAÇÃO DADA PELA EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 46/2005. INALTERADO O ART. 20, VII, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA. PRIMADO DA ISONOMIA. TITULARIDADE DA UNIÃO.

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

STF:

4. Antes da Emenda Constitucional nº 46/2005, todos os imóveis situados nas ilhas costeiras que não pertencessem, por outro título, a Estado, Município ou particular, eram propriedade da União. Promulgada a aludida emenda, deixa de constituir título hábil a ensejar o domínio da União o simples fato de que situada determinada área em ilha costeira, se nela estiver sediado Município, não mais se presumindo a propriedade da União sobre tais terras, que passa a depender da existência de outro título que a legitime.

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

OCUPAÇÃO X AFORAMENTO

OCUPAÇÃO	AFORAMENTO
DL 9.760/46, art. 127	DL 9.760/46, art. 99
Direito precário (resolúvel a qualquer tempo)	Direito real
Detenção	Domínio útil
Taxa de ocupação: 2%	Foro: 0,6%
R, AV ou nada?	Registro de cessão de direitos

organização:



36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

apoio:



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM TERRENOS DE MARINHA E SEUS ACRESCIDOS

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 11.481/07

e

Lei 13.465/17

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 11.481/07	Legislação alterada	Tema
Arts. 1º e 2º	Lei 9.636/98	• Competência da SPU para identificar, demarcar, cadastrar, registrar, fiscalizar e promover a regularização das ocupações. • Ocupações até 27.04.2006 • Concessão de Direito Real de Uso para terrenos de marinha (art. 18, §1) sem licitação • Dispensa de licitação (bens imóveis residenciais, Reurb-S, imóveis comerciais até 250m²) • Cessão gratuita para famílias carentes • Preferência na venda • Doação por ato do Poder Executivo • Concessão de Uso Especial para fins de moradia
Art. 3º	Lei 8.666/93	Dispensa de licitação

organização:



36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

apoio:



Lei 11.481/07	Legislação alterada	Tema
Arts. 5º e 6º	DL 9.760/46	• Demarcação: Prazo de 60 dias para interessados • Demarcação de terrenos para regularização fundiária de interesse social
Art. 7º	DL 271/67	Concessão de uso onerosa ou gratuita
Art. 9º	DL 2.398/87	Alteração de DOITU
Art. 12	Lei 6.015/73	Inclusão do art. 290-A, concedendo gratuidade: •Primeiro registro de direito real RF de interesse social •Primeira averbação de construção até 70m2 – RF de interesse social •Registro e averbação independem de comprovação de tributos •Até 5 SM •Programa de interesse social

organização:



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

apoio:



Lei 11.481/07	Legislação alterada	Tema
Art. 13	_____	Podem ser objeto de garantia real, aceito pelos agentes SFH: •Concessão de uso especial para fins de moradia •Concessão de direito de uso •Direito de superfície

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	Legislação alterada	Tema
Art. 77	MP 2.220/01	Concessão de uso especial para fins de moradia (arts. 1º e 2º) Concessão de autorização de uso (art. 9º)
Arts. 83 a 90	_____	Procedimentos de Avaliação e Alienação de Imóveis da União Reurb-E – venda (Ocupação) Regulamentação pela SPU em 12 meses Pessoas físicas de baixa renda isentas – doação Reurb-S – concessão de direito real de uso
Art. 91	DL 2.398/87	Crerios de avaliação do terreno e da terra nua Repasse de 20% da arrecadação aos Municípios e ao DF DOITU (regulamentação até 31.12.2020)

organização:



36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

apoio:



Lei 13.465/2017	Legislação alterada	Tema
Art. 92	Lei 13.240/15	Alienação de imóveis funcionais Portaria do Ministro de Estado do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão com a lista de áreas ou imóveis sujeitos à alienação Proposta de Manifestação de Aquisição
Art. 93	Lei 9.636/98	Autorização de uso sustentável Critérios de avaliação do terreno e da terra nua Remição do foro Exceções das remições (Art. 16-A, §6º, I e II) Portaria: Lista de áreas sujeitas à alienação Exceção aos terrenos de marinha alienados (Art. 16-C) Alienação de imóveis funcionais

organização:



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

apoio:



Lei 13.465/2017	Legislação alterada	Tema
Art. 95	DL 1.876/81	Critérios para inscrição no CadÚnico
Art. 96	DL 9.760/46	Identificação dos terrenos de marinha e seus acrescidos pela SPU até 31.12.2025

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

CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

MP 2.220/2001

Antes: Até 30.06.2001

Agora: Até 22.12.2016

- Posse ininterrupta e sem oposição por 5 anos
- Até 250 m²
- Imóvel público com características urbanas
- O beneficiário não pode ser proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural

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

CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

MP 2.220/2001

Art. 6º O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.

§ 4º O título conferido por via administrativa ou por sentença judicial servirá para efeito de registro 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

CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Lei 9.636/98, art. 22-A:

Art. 22-A. A concessão de uso especial para fins de moradia aplica-se às áreas de propriedade da União, **inclusive aos terrenos de marinha e acrescidos**, e será conferida aos possuidores ou ocupantes que preencham os **requisitos legais estabelecidos na Medida Provisória nº 2.220**, de 4 de setembro de 2001.

- Posse ininterrupta e sem oposição por 5 anos
- Até 250 m²
- Imóvel público com características urbanas
- O beneficiário não pode ser proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural

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

CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Lei 11.481/07:

Art. 13. A concessão de uso especial para fins de moradia, a concessão de direito real de uso e o direito de superfície podem ser objeto de garantia real, assegurada sua aceitação pelos agentes financeiros no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

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

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS EM REGIME DE OCUPAÇÃO

Lei 9.636/98, art. 15:

§ 2º Os ocupantes com até 1 (um) ano de ocupação em 10 de junho de 2014 que continuem ocupando o imóvel e estejam regularmente inscritos e em dia com suas obrigações perante a Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão na data da realização da licitação poderão adquirir o domínio útil do imóvel, **em caráter preferencial**, pelo preço, abstraído o valor correspondente às benfeitorias por eles realizadas, e nas mesmas condições oferecidas pelo vencedor da licitação, desde que manifestem seu interesse no ato do pregão ou no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, contado da publicação do resultado do julgamento da concorrência.

- **Direito de preferência do ocupante**
- **Necessidade de licitação**

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

Alterações do DL 9.760/46:

Art. 205. A pessoa estrangeira, física ou jurídica, não serão alienadas, concedidos ou transferidos imóveis da União situados nas zonas de que trata a letra a do art. 100, exceto se houver **autorização do Presidente da República**.

§ 3º **Exclusivamente para pessoas físicas**, fica **dispensada a autorização** quando se tratar de transferência de titularidade de terrenos de **até mil metros quadrados**, situados dentro da faixa de cem metros ao longo da costa marítima.

§ 4º A dispensa de que trata o § 3º deste artigo aplica-se, também, aos processos de transferência protocolados na Secretaria do Patrimônio da União (SPU) até 22 de dezembro de 2016.

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

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS EM REGIME DE OCUPAÇÃO

Lei 13.465/17, art. 84 – REURB-E

Art. 84. Os imóveis da União objeto da Reurb-E que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993.

- **Venda direta, e não apenas preferência**
- **Não há necessidade de licitação**

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

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS EM REGIME DE OCUPAÇÃO

Lei 13.465/17, art. 84 e parágrafos - REURB-E:

- Imóveis ocupados até 22.12.2016
- Regular inscrição na SPU
- Taxa de ocupação em dia
- Até 2 imóveis: um residencial e um não residencial
- Alienação fiduciária até quitação integral
- Renda familiar entre 5 e 10 SM: à vista até 240 parcelas – sinal: 5%
- Renda familiar acima de 10 SM: à vista até 120 parcelas – sinal: 10%
- **Regulamentação em até 12 meses pela SPU**

organização:



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

apoio:



CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Lei 9.636/98, art. 11-C:

- Avaliação para fins de alienação onerosa será realizada pela SPU ou pela CEF
- Preço mínimo: valor de mercado
- REURB-E: valor de mercado, excluídas as benfeitorias realizadas pelo ocupante
- Remição do aforamento ou venda do domínio pleno: avaliação por região, com base em pesquisa de mercado

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

TRANSFERÊNCIA GRATUITA DA PROPRIEDADE

Lei 13.465/17, art. 86:

- Pessoas físicas de baixa renda
- Renda familiar até 5 SM
- Não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural
- Utilização para fins de moradia até 22.12.2016
- Isentas do pagamento de taxa de ocupação ou aforamento
- Expedição de CAT – Certidão de Autorização de Transferência (SPU)
- Requerimento direto ao Registro de Imóveis
- Isenção de emolumentos
- **Necessidade de regulamentação pela SPU**

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

PROCEDIMENTO PARA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO GRATUITO OU DO DOMÍNIO PLENO

Lei 13.465/17, art. 86:

- Requerer à SPU a expedição da CAT REURB-S – **título hábil**
- Registro da CDRU ou da propriedade
- Atribuição do RI: Notificação da SPU em até 30 dias, informando o nº da matrícula e o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP)

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

PROCEDIMENTO PARA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO GRATUITO OU DO DOMÍNIO PLENO

Lei 13.465/17, art. 88:

QUANDO O IMÓVEL DE REURB-S NÃO TEM MATRÍCULA

- Requerimento de abertura de matrícula por requerimento da SPU:
 - I – planta e memorial
 - II – ato de discriminação administrativa
- Em 30 dias:
 - Abertura de matrícula ou
 - Nota de exigência: motivos fundamentados – RI estabelece prazos para que as pendências sejam supridas (art. 88, §1º)

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

AUTORIZAÇÃO PARA TRANSFERÊNCIAS AOS ESTADOS, MUNICÍPIOS E DF

Lei 13.465/2017, art. 90

- Áreas públicas federais ocupadas por núcleos urbanos informais
- Os entes impulsionam a REURB

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

AUTORIZAÇÃO DE USO SUSTENTÁVEL

(Novidade!)

Lei 9.636/98, art. 10-A:

- Ato administrativo excepcional, transitório e precário
- Competência da SPU
- Reconhecimento de ocupação
- Comunidades tradicionais
- Uso racional sustentável dos recursos naturais da orla marítima e fluvial
- Subsistência da população tradicional
- Objetiva iniciar o processo de regularização fundiária

Ex.: Comunidade de pescadores

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

EXCEÇÕES À ALIENAÇÃO DE TERRENOS DE MARINHA:

Lei 13.240, art. 8º:

§ 1º Os terrenos de marinha e acrescidos alienados na forma desta Lei:

I - não incluirão:

- a) áreas de preservação permanente; ou
- b) áreas em que seja vedado o parcelamento do solo

II – deverão estar situados em área urbana consolidada.

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

EXCEÇÕES À POSSIBILIDADE DE REMIÇÃO DO FORO:

Lei 9.636, art. 16-A, §6º:

Não se aplica o disposto neste artigo aos imóveis da União:

I – administrados pelo MRE, MD ou Comandos da Marinha, Exército e Aeronáutica;

II – situados na faixa de fronteira ou na faixa de segurança de que trata o §3º do art. 49 da ADCT

Faixa de fronteira – **150km**

Faixa de segurança – **30 metros a partir do final da praia** (art. 16-A, §7º)

organização:



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

apoio:



PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE IMÓVEIS DA UNIÃO

O município é quem realiza o processo de regularização.

Art. 30. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

- I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- III - emitir a CRF.

§ 1º Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do *caput* deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

A União pode ser a requerente, assim como os estados.

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

PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE IMÓVEIS DA UNIÃO

A União pode ceder sua gleba para os municípios e estados ou pode transferir diretamente para os beneficiários

Art. 90. Ficam a União, suas autarquias e fundações autorizadas a transferir aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal as áreas públicas federais ocupadas por núcleos urbanos informais, para que promovam a Reurb nos termos desta Lei, observado o regulamento quando se tratar de imóveis de titularidade de fundos.

Faixa de segurança (CF, art. 49, §3º e Lei 9.636/98, art. 16-A, §7º):

Nos imóveis sujeitos ao regime de aforamento, a União pode ceder os direitos de enfiteuse aos municípios e aos estados, os quais podem ceder aos beneficiários.

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

QUESTÕES CONTROVERTIDAS:

1 – A quem cumpre fiscalizar se o imóvel está inserido em área de marinha embora nada conste na matrícula?

Princípio da Eticidade do CC

Boa-fé-Objetiva

Princípio da Não-surpresa

Orientação da CGJ/SC

Circular 04/2008

Circular 67/2017

“O delegatário é obrigado a exigir o comprovante do recolhimento do laudêmio somente após a SPU ter providenciado a anotação, no fôlio imobiliário, de que o imóvel se trata de propriedade da União.”

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

QUESTÕES CONTROVERTIDAS:

2 – A cessão da ocupação pode ser levada ao fólio real?

2.1 – Se puder, é por meio de averbação ou registro?

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

Obrigada por prestigiarem o 36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS!

Bianca Castellar de Faria

bianca@1rijoinville.com.br

www.1rijoinville.com.br

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