



Daniela Rosario Rodrigues
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Monte
Mor/SP

II JORNADA REGISTRAL

- **Regularização Fundiária** – Regulamentação Normativa – Lei nº 11.977/2009 à Lei nº 13.465/2017
- Altera-se o objeto – **núcleo urbano** informal
- Assentamento humano
- Destinação urbana
- Unidades inferiores à FMP
- Irrelevância da titularidade do solo

II JORNADA REGISTRAL

- 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.
- ESPÉCIES:
- Reurb-S - questão tributária
- Reurb-E
- População de baixa renda: artigo 6º, parágrafo único, Decreto nº 9.310/2018

II JORNADA REGISTRAL

- “renda familiar”. Resolução/CSDPU nº 133, de 07/12/2016 – renda familiar mensal é a soma dos rendimentos brutos auferidos mensalmente pelos membros do núcleo familiar, incluindo-se os valores percebidos a título de alimentos (art. 2º, § 1º)
- Núcleo familiar é o grupo de pessoas composto por requerente, seus parentes, consanguíneos ou afins, cônjuge, companheiro ou convivente, desde que possuam relação de dependência econômica, ainda que não convivam sob o mesmo teto.
- Presunção de necessidade econômica: R\$ 2000,00 (arts. 1º da Res 134 e 2º da Res. 133) – hipossuficiência

II JORNADA REGISTRAL

- Finalidade da distinção (art. 13, § 5º):
- A) identificar o responsável pelas obras de infra necessárias
- B) reconhecimento da gratuidade dos atos de registro (inclusive certidões – art. 13, § 1º)
- Reurb Mista
- Reurb por etapas.

II JORNADA REGISTRAL

- Legitimados para requerer a RF (ao Município/DF) – art. 14.
- Litígios relativos à área da Reurb - solução amigável - .
- Instrumentos da Reurb – arts. 15 da Lei e 8º do Decreto (ampliação)
- Art. 16 da L 13.465 – pagamento de valor para a aquisição do terreno, na Reurb-E sobre bem público. Duplicidade??

II JORNADA REGISTRAL

- Procedimento (seis fases iniciais são públicas):
- Requerimento ao órgão responsável pela regularização – procedimento administrativo: fases – art. 28 da Lei
- Demarcação urbanística – se necessário
- Notificações aos proprietários e confrontantes serão feitas pelo Município.
- Impugnação perante o Município (era no RI) – prazo
- Emissão da CRF

II JORNADA REGISTRAL

- CRF - Certidão de Regularização Fundiária - CRF - documento expedido pelo Município ou pelo Distrito Federal ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos.

II JORNADA REGISTRAL

- Art. 38. A CRF é o ato administrativo de aprovação da Reurb que acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterà, no mínimo:
 - I - o nome do núcleo urbano regularizado;
 - II - a localização do núcleo urbano regularizado;
 - III - a modalidade da Reurb;
 - IV - os responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma;
 - V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível; e
 - VI - a listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, que conterà o nome do ocupante, o seu estado civil, a sua a profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua a filiação.
- Parágrafo único. A CRF, na hipótese de Reurb somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de registro de imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

II JORNADA REGISTRAL

- Requerimento – enquadramento – buscas – notificações
** – prazo de 30d para impugnação: se acolhida, regulariza; se rejeitada, procedimento extrajudicial de composição de conflitos, após 15 dias com recurso.
- Aprovado o requerimento: elaboração do projeto georreferenciado. Art. 29, § 6º, Decreto:
- *§ 6º O levantamento topográfico georreferenciado será remetido eletronicamente pelo profissional legalmente habilitado ou pelo órgão público responsável pela sua execução ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais na forma estabelecida no Manual Operacional do referido Sistema.*

II JORNADA REGISTRAL

- **§ 7º** *O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais* disponibilizará serviço geoespacial de visualização do levantamento topográfico georreferenciado e das parcelas confrontantes para auxiliar os Poderes Públicos, os gestores de cadastro imobiliário e os oficiais de cartório de registro de imóveis na conferência do posicionamento, das distâncias, dos vértices, dos ângulos e da áreas, para fins de obtenção do código identificador unívoco do imóvel em âmbito nacional, previsto no § 1º do art. 8º do Decreto nº 8.764, de 10 de maio de 2016.

II JORNADA REGISTRAL

- Imóveis atingidos pela regularização:
- indicação das matrículas/transcrições. Pode alcançar:
- Domínio privado sem identificação do proprietário
- Domínio privado com registro
- Domínio público
- Área demarcada pode ser maior ou menor

II JORNADA REGISTRAL

- Procedimento de registro
- Requerimento – autuação – buscas – qualificação em 15d – nota de exigência (completa e fundamentada) ou registro – não depende do PJ ou MP.
- Registro: abertura de **todas** as matrículas - se couber. ** bens públicos
- Registro subsequente dos títulos (ou listagem) apresentados.
- Prazo: 60 dias, prorrogáveis.

II JORNADA REGISTRAL

- Peculiaridades:
- Indepe de CND do imóvel ou titulares da área;
- Indepe de cancelamento de qq cadastro rural (INCRA, SRF, MMA etc)
- Pode abranger mais de uma matrícula ou imóvel não matriculado e não depende de unificação
- Não depende de apuração de remanescente.
- Reconhecimento de firmas nos documentos e instrumentos

II JORNADA REGISTRAL

- LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA
- Núcleos urbanos comprovadamente existentes
- Reconhecimento de direito de propriedade **originária**. **Ônus e demais restrições
- Limitação temporal – 22/12/2016
- Na Reurb-S, requisitos: § 1º do art. 16 do Decreto:
- Não ter outro benefício, foro ou imóvel
- Não ter sido beneficiado com outra LF ou LP
- Interesse público da ocupação qdo não for imóvel residencial

II JORNADA REGISTRAL

- LEGITIMAÇÃO DE POSSE
- Reconhecimento de posse na Reurb
- Identificação do **ocupante**
- Tempo da ocupação e natureza da posse

- Ocupante mantém poder de fato sobre o imóvel (público ou privado) X possuidor – obs. Não precisa de posse qualificada – Art. 18, §2º do Decreto?

II JORNADA REGISTRAL

- INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO Nº 1007239-35.2017.8.26.0554 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação - Santo André - Apelante: Jose Vicente Guerra - Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André - Magistrado(a) Pinheiro Franco (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso, v. u. - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO. PROVA DA QUITAÇÃO. PRESCRIÇÃO – AUSÊNCIA DA PROVA INEQUÍVOCA DA QUITAÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INVIABILIDADE DO RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO EM PROCESSO ADMINISTRATIVO. **IMPOSSIBILIDADE DA APLICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES NORMATIVAS RELATIVAS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM RAZÃO DO IMÓVEL NÃO ESTAR EM ÁREA DESSA NATUREZA.** MANUTENÇÃO DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL NEGATIVA – RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Kleber Alessandre Gabos Benute (OAB: 133052/SP) – djesp 18/05/2018

II JORNADA REGISTRAL

- **Art. 183.** Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
- Prazo 5 anos
- Termo inicial: registro
- Conversão automática em direito de propriedade X Rogação – averbação? – efeito: aquisição originária
- Hipóteses não alcançadas pelo art. 183: requerimento + requisitos de outra modalidade de usucapião – como comprovar?
- Cancelamento do título.

II JORNADA REGISTRAL

- Cadastro dos imóveis após a Reurb – poder/dever?
- Exigências tributárias – dispensa na Reurb-S, inclusive para AV de construção até 70m²