

# LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA E LEGITIMAÇÃO DE POSSE

GUSTAVO FARIA PEREIRA

REGISTRADOR DE IMÓVEIS EM SILVÂNIA- GO

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



apoio:



**ABDRI**  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

# Atribuições do Poder público municipal

- classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb, seja REURB- S ou E
- processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária,
- notificar os proprietários, os loteadores, os incorporadores, os confinantes, os terceiros eventualmente interessados ou aqueles que constem em registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objeto da Reurb, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de quinze dias, contado da data de recebimento da notificação;
- Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos
- Implementação da Infraestrutura necessária, abrangendo equipamentos públicos bem como os arcar com os custos necessários para tanto

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL  
DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



apoio:



ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

# Legitimação Fundiária X Legitimação de Posse

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	reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb
unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado	A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público
PLC art. 23	A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos
núcleos urbanos informais consolidados: I - aqueles existentes na data de publicação desta Medida Provisória; e II - aqueles 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 pelos Municípios ou pelo Distrito Federal	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 deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do <a href="#">art. 183 da Constituição</a> ; caso não ocorram, os requisitos necessários para a usucapião

# Dificuldade na compreensão do instituto

- “As emendas nº 262, da Deputada Luiza Erundina, nº 515, do Deputado Nilto Tatto, nº 526 e nº 529, ambas do Deputado Alessandro Molon, e nº 553, da Senadora Vanessa Grazziotin, propõem a supressão do art. 21 da MPV nº 759/2016. Para os autores das emendas, a autorização da aplicação da Legitimação Fundiária, sem critério de renda, tempo de posse, única propriedade e utilização (...), gera insegurança jurídica e atenta contra a probidade administrativa e boa gestão do patrimônio público. Além disso, o dispositivo institui um verdadeiro “usucapião” que incide indistintamente sobre terras públicas e privadas, mas não exige um tempo mínimo de posse e cujo reconhecimento é feito pelo prefeito, em lugar do Poder Judiciário. Isso tornaria o instituto suscetível de manipulação em benefício de interesses escusos.” (in: Parecer da Comissão Mista da MP nº 759/2016)

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

# Observações importantes sobre a legitimação fundiária

- Passível de ser contemplado o detentor de área pública quanto o possuidor de área privada

O que é um núcleo informal consolidado? (art. 21, § 3º- MP)- Eufemismo da “favelização”

I - aqueles existentes na data de publicação desta Medida Provisória; e

II - aqueles 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 pelos Municípios ou pelo Distrito Federal.

As emendas nº 224, do Deputado Arnaldo Jordy, e nº 626, do Deputado João Daniel, acrescentam § 7º ao dispositivo, com o objetivo de definir que, para a legitimação fundiária da Reurb-E, são exigidos os requisitos e as compensações urbanísticas e ambientais fixados na legislação municipal.

# Observações importantes sobre a legitimação fundiária

- Projeto de lei de conversão condicionando a REURB-S (art. 23) :
- I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural; II - o beneficiário não tenha sido contemplado com por legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido, pelo Poder Público, o interesse público de sua ocupação.
- Aplicação da legitimação fundiária às regularizações fundiárias da “Amazônia Legal” - art. 24

XXIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL  
DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



apoio:



# Legitimação Fundiária X Usucapião

## **Ato Discricionário da Administração Pública:**

**A emenda nº 366, do Deputado Izalci Lucas, exclui do texto do dispositivo a palavra discricionário. Segundo o autor da emenda, a regularização do parcelamento urbano implantado de fato constitui um poder-dever dos administradores públicos das Prefeituras e do Distrito Federal, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes irregulares**

Constituem requisitos para a consumação da usucapião: a coisa hábil ou suscetível de usucapião, a posse, o decurso do tempo, o justo título e a boa-fé, sendo certo que os três primeiros itens são requisitos necessários para todas as espécies, enquanto o justo título e a boa-fé são requisitos somente da usucapião ordinário (Fonte: Anoreg)

Passível de ser efetivada mesmo para bens não passíveis de usucapião como bens públicos

Espécies: Ordinário, Extraordinário e especial

condições: I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural; II - o beneficiário não tenha sido beneficiado por mais de uma legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido o interesse social de sua ocupação pelo Poder Público.

# Temas polêmicos

- Art. 21, § 5º (art. 23, § 3º do PLC) : Constitucionalidade do dispositivo???- Só a REURB-S? E a REURB-E?
- Art. 21, *caput* X Art. 183, § 3º da CF
- E a questão do “urbanismo planejado”?
- Art. 21: Aquisição originária X ônus do “próprio legitimado”- questão do art. 23 (transporte dos gravames nos
- Direito de regresso contra o “grileiro” (art. 20): *Quid jus?*

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL  
DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



apoio:



ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

# Processo de Registro

Art. 23 (...)

§ 4º Nos casos previstos neste artigo, o Poder Público encaminhará, para registro imediato da aquisição de propriedade a CRF, dispensadas a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que estes ocupam. (Princípios: Especialidade objetiva e instância)

- Abertura de matrículas de ofício em eventual “desdobro”?

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

# Legitimação de Posse

Origem do instituto: art. 59 da Lei nº 11.977/09

Art. 25 do PLC: Identificação dos ocupantes X cadastramento-supressão do requisito de cadastramento prévio

Não cabe contra imóveis de titularidade do Poder Público

Averbação do título de posse no RI (art. 26) : Segurança Jurídica (princípio da continuidade e da inscrição)

Conversão da posse em propriedade: Aquisição originária, nos termos do art. 183 da Constituição Federal

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL  
DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



apoio:



ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

# Legitimação de Posse

Art. 27. Cancelamento do título em decorrência de não ser cumpridas as condições em lei- Natureza jurídica de cassação

Art. 26 do PLC X art. 23 – críticas ao “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”- redação da MP nº 759/16 exigia o registro

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL  
DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



apoio:



ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

# Considerações Finais

Direito à Cidade, segundo Henri Lefebvre: de acordo com Lefebvre, o direito à cidade afirma, “de um lado, o direito dos ‘usuários’ a se pronunciar sobre o espaço e o tempo de suas atividades no território urbano; e, de outro, o direito ao uso da centralidade, lugar privilegiado, em vez de se verem dispersos, isolados nos guetos” (Apud; BENTES, João Manoel. O DIREITO À CIDADE SOB A PERSPECTIVA DAS CAPACIDADES)

- Dignidade da Pessoa Humana: O “Direito à Cidade é aquele no qual o indivíduo desenvolve suas potencialidades”

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL  
DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



apoio:



# MUITO OBRIGADO!!!!

[cartoriogfp@hotmail.com](mailto:cartoriogfp@hotmail.com)

[pestanawhite@gmail.com](mailto:pestanawhite@gmail.com)

Perfil Facebook: Cartório Gustavo Faria Pereira

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO