

## Resumo – Workshop sobre as inovações da Lei nº 13.465/2017

Por Glauson Madalena, assistente administrativo do CORI-MG

### Siglas utilizadas

REURB S – para a população identificada como “baixa renda”

REURB E – para núcleos urbanos informais ocupados por população de maior renda

ADU – Auto de Demarcação Urbanística

LDO – Lei de Diretrizes Orçamentárias do município, assim como leis orgânicas.

### PALESTRA 1 – Condomínio de lotes e condomínio simples

Palestrante - Dra. Liana Portilho Mattos

*Advogada, professora de Direito Urbanístico e procuradora do Estado de Minas Gerais*

- Explicação sobre a nova regulação após a Lei 11977 e a MP 957, que conferem aos municípios maior autonomia para determinar a aplicação da ADU nos condomínios de lotes e sobre os condomínios de acesso restrito, identificando o fenômeno social dos “condomínios fechados”.

Palestrante 2 – Victor Carvalho Pinto

*Consultor Legislativo do Senado Federal na área de Desenvolvimento Urbano*

- Discorreu sobre o intuito da lei de trazer o equilíbrio entre os proprietários de condomínio de acesso restrito e os demais cidadãos, através do município que dispõe do direito de acesso público.

Problematização:

- Os chamados “condomínios fechados” são fruto do crescimento da sensação de insegurança, uma vez que a sociedade se encontra mergulhada em incertezas.
- A lei baliza-se em princípios constitucionais, na preservação e confirmação da acessibilidade do direito de ir e vir. E do planejamento dos municípios através dos espaços públicos e de toda a regulação da urbanização que devem compor o escopo de todo empreendimento para sua aprovação.
- Paradigma como ator presente neste cenário:
  - Lei versa sobre novos pontos a serem observados para sua regularização. O Estado tem o dever de garantir “segurança pública”, sendo que, na realidade, isso não acontece.
  - Condomínios fechados (segurança comprometida) versus Estado, por meio dos municípios (ineficiência do estado/omissão insegurança presente).

### PALESTRA 2 - Legitimação fundiária – pontos polêmicos e aplicação prática

Palestrante – Eduardo Moreira Reis

*Advogado especializado em regularização fundiária*

- Instrumento dentro da Lei 13465/2017, que visa facilitar os procedimentos:
  - art 9º § 2º.

- art 11º in. I, II, III e VII
- art 23º

1. Definição legal.
2. Natureza jurídica da legitimação fundiária em áreas de imóveis privados.
3. Aspectos constitucionais.
4. Natureza jurídica da legitimação fundiária em áreas de imóveis públicos.
5. Aspectos constitucionais.
6. Aplicação do instrumento em área privada.
7. Aplicação do instrumento em área pública.

### **PALESTRA 3 - Usucapião extrajudicial**

Palestrante – Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto

*Oficial de Registro de Imóveis de Tarumirim/MG e tesoureiro do CORI-MG*

- Breve introdução com as citações das referências jurídicas comparadas à abordagem da nova lei.
- LRP – Lei de Registros Públicos.
- Arts: 216/235 3º e 384.
- Identificou pontos que ferem princípios constitucionais.
- Externou alerta para os registradores terem cuidado com o procedimento e, sempre que se depararem com a usucapião, verificar se não há outro caminho para a regularização sem que este instrumento seja utilizado.
- Ao recepcionar os documentos, aplicar o checklist:
  - Ingresso do título.
  - Autuação.
  - Análise formal dos documentos.
  - Buscas no R.I. (se existe imóvel/título registral).
  - Conferir confrontantes.
  - Admissibilidade do pedido (verificar se o procedimento do pedido deve continuar art. 1018-G e art. 216, §8º LRP).
  - Notificação.
  - Entes públicos (intimação).
  - Publicação de edital.
  - Nota fundamentada.
  - Ato registral.

### **PALESTRA 4 – Aprovações municipais e regularização em área rural**

Palestrante – Marta Larcher

*Coordenadora da Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo*

- Grande parte da ocupação se deu em decorrência da invasão por populações mais desfavorecidas sobre as áreas.
- Para muitos chamados da “população informal”.

- Licenciamento ambiental.
- Tabela parcelamento do solo – LC 140/2011 (federal).
- - até classe 4: município.
- - classe 5 e 6: estado.
- LEI 11.977 – Início processo de regularização urbana.
- MP 756 – 22/12/16 – retrocesso.
- 13465/2017 // ADI 5771 para PGR.

### **PALESTRA 6 - O papel e forma de atuação do tabelião de notas na usucapião extrajudicial**

Palestrante – Eduardo Calais

*Tabelião do 1º Cartório de Notas de Igarapé/MG*

- O papel e forma de atuação do tabelião de notas na usucapião extrajudicial.
- O palestrante ressaltou a importância de conferir toda a documentação apresentada para formalização dos procedimentos.
- Alertou aos registradores e tabeliões quanto à atuação de grupos ou quadrilhas que têm agido no sentido de utilizar do instituto para realizar fraudes regularizando propriedades alheias para posterior comercialização.
- Onde não houver a “fumaça do bom direito” não recepcionar nenhum procedimento.
- Obs.: aproximação da classe dos notários aos registradores – interação que viabilizará fortalecimento da classe.
- Riscos jurídicos e ainda pior, sociais.
- Descrédito do novo instituto.
- Descrédito da atividade notarial e registral.
- Ineficácia jurídica da lei.

### **PALESTRA 7 – Inovações sobre Reurb**

Palestrante – Ana Cristina de Souza Maia

*Titular do Registro de Imóveis de Mariana/MG e integrante do Conselho Deliberativo do CORI-MG*

- Abordagem prática dos procedimentos – na oportunidade, destacou a importância de observar os quesitos no check-list.
- A Dra. Keziah fez um lembrete quanto ao esforço atual da comissão de padronização em viabilizar para os registradores o modelo de check-list disponível no site do CORI para os associados, bem como estar apta para receber quaisquer sugestões que venham agregar no sentido de viabilizar maior eficiência ao procedimento.

### **PALESTRA 8 - Regularização fundiária**

Palestrante – José Celso Vilela de Oliveira

*Registrador de imóveis em Itabira/MG, coordenador do Departamento de Regularização Fundiária do CORI-MG*

- REURB na Lei 13465/2017.

- No transcurso da palestra, elucidou de forma comparativa as leis anteriores face à lei 13465/2017.
- Lei aplicável a procedimentos em curso.
- Lei de regulação ou regularização fundiária.
- Legitimados a requerer a REURB e flexibilização de parâmetros urbanísticos e de percentual de transferência ao município.
- Enquadramento socioeconômico.
- Enquadramento de imóveis da União.
- Gratuidade de emolumentos registrais.
- Responsabilidade por implantação de obras de adequação urbanística.

### **PALESTRA 9 - As inovações no instituto da alienação fiduciária**

Palestrante – Francisco José Rezende dos Santos

*Vice-presidente do Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais e titular do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG*

- Discorreu sobre as várias modificações da lei e chamou a atenção dos colegas registradores quanto à observância dos prazos.