

REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA E A MP
759/2016
A META PALESTRA



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- Lei 11.977/09
- MP 759/2016 – redação original
- MP 759/2016 – redação final (PLV
12/2017)

“O estranho caso do país que não
sabe a lei que está em vigor”

A Medida Provisória (MP) é um instrumento com força de lei, adotado pelo presidente da República, em casos de relevância e urgência. Produz efeitos imediatos, mas depende de aprovação do Congresso Nacional para transformação definitiva em lei. Seu prazo de vigência é de sessenta dias, prorrogáveis uma vez por igual período. Se não for aprovada no prazo de 45 dias, contados da sua publicação, a MP tranca a pauta de votações da Casa em que se encontrar (Câmara ou Senado) até que seja votada. Neste caso, a Câmara só pode votar alguns tipos de proposição em sessão extraordinária.

Ao chegar ao Congresso Nacional, é criada uma comissão mista, formada por deputados e senadores, para aprovar um parecer sobre a Medida Provisória. Depois, o texto segue para o Plenário da Câmara e, em seguida, para o Plenário do Senado.

Se a Câmara ou o Senado rejeitar a MP ou se ela perder a eficácia, os parlamentares têm que editar um decreto legislativo para disciplinar os efeitos jurídicos gerados durante sua vigência.

Se o conteúdo de uma Medida Provisória for alterado, ela passa a tramitar como projeto de lei de conversão.

Depois de aprovada na Câmara e no Senado, a Medida Provisória - ou o projeto de lei de conversão - é enviada à Presidência da República para sanção. O presidente tem a prerrogativa de vetar o texto parcial ou integralmente, caso discorde de eventuais alterações feitas no Congresso.

É vedada a reedição, na mesma sessão legislativa, de MP que tenha sido rejeitada ou que tenha perdido sua eficácia por decurso de prazo.

As normas sobre edição de Medida Provisória estão no artigo 62 da [Constituição Federal](#).

STF suspende efeitos da aprovação da MP da regularização fundiária

O ministro Luís Roberto Barroso considerou ser necessária a volta do texto à Câmara dos Deputados para apreciação de emendas. Cabe recurso da decisão

T+

T-



compartilhar:



Facebook



Google+



Twitter



postado em 20/06/2017 23:52 / atualizado em 20/06/2017 23:53



Correio Braziliense



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Certifico que elaborei 3 ofícios e 2 fax. Decisão de 19/6/2017.

Em 19/6/2017:“(...) Diante do exposto, defiro a medida liminar para suspender os efeitos da aprovação do PLV 12, de 2017 pelo Plenário do Senado Federal, determinando o retorno da proposição legislativa à Câmara dos Deputados para deliberação sobre as emendas no prazo regimental (art. 7º, §4º, da Resolução CN nº 1/2002) com dilação de até 10 (dez) dias corridos a partir do recebimento do PLV. Enquanto durar o prazo concedido, permanece em vigor o texto original da medida provisória, por aplicação analógica da regra do art. 62, §12, da Constituição. Notifique-se a autoridade impetrada. Comunique-se a presente decisão ao Exmo. Sr. Presidente da República, requisitando-lhe que devolva o PLV ao Congresso Nacional para cumprimento da decisão. Abra-se vista à Procuradoria-Geral da República (Lei nº 12.016/2009, art. 12). Dé-se ciência à Advocacia-Geral da União para, querendo, ingressar no feito.



Decisão Ministro Barroso: suspendeu os efeitos da aprovação do PLV 12 e determinou retorno à Câmara para deliberação sobre 8 emendas feitas no plenário do Senado em 10 dias após recebimento da decisão.

STATUS DE VIGÊNCIA EM 24/06/2017
MP 759/2016

REDAÇÃO ORIGINAL

Mas, afinal, quais são essas 8 proposições alteradas pelo Senado?



PLV 12/2017

- Artigo 9º § 2º - novo marco temporal: 22/12/2016 para núcleos urbanos informais comprovadamente existentes. Marco anterior: 07/07/2009.
- Artigo 11 – traz novos conceitos em relação à 11.977, mas também em relação à redação original da MP.
 - Núcleo urbano
 - Núcleo urbano informal
 - Núcleo urbano informal consolidado
 - Demarcação Urbanística
 - Certidão de Regularização Fundiária
 - Legitimação de Posse
 - Legitimação Fundiária
 - Ocupante (mudou conceito original)



- § 2º - ocupação em área de APP ou em unidade de conservação de uso sustentável ou proteção de mananciais – remete à Lei 12.651/2012 (arts 64 e 65) -> aplicável às 2 modalidades de Reurb.
- Artigo 12 - Aprovação da Reurb = aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária + aprovação ambiental.
 - Observação: requisitos do projeto de regularização fundiária → artigo 36.
- Artigo 13 – Modalidades de Reurb
 - Reurb-S (interesse social)
 - Reurb-E (interesse específico)

Observação: nos termos do PL 12/17 o único critério para enquadramento da modalidade é a RENDA. Critério definido pelo Poder Público MUNICIPAL (avanço RO)
Área ocupada PREDOMINANTEMENTE por população de baixa renda -> Reurb-S.

§ 5º: “a classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas”.

Em outras palavras: o procedimento de regularização é idêntico para as duas modalidades de Reurb, só se aplicando a diferenciação para os fins do parágrafo 5º.

§ 1º : enumera os atos isentos de custas e emolumentos:

- registro da CRF e do projeto de regularização
- 1º registro da Reurb-S
- O registro da legitimação fundiária
- O registro da legitimação da posse e sua conversão em título de propriedade.
- A 1ª averbação de construção (até 70 m²)
- Aquisição do 1º direito real
- 1º registro do direito real de laje
- Fornecimento de certidões de registro para os atos acima.

§ 2º : Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

- **Artigo 14** - Novos legitimados para requerer a Reurb (em todas as suas etapas, inclusive no registro).
 - Os proprietários dos imóveis, loteadores e incorporadores.
 - Defensoria Pública (em nome dos hipossuficientes)
 - Ministério Público
- **Artigo 16** – novidade importante → Reurb-E em área pública – aquisição de direitos pelo beneficiário fica condicionada ao pagamento do “justo valor da unidade imobiliária regularizada”, sem considerar valor das acessões e benfeitorias e sua decorrente valorização.

- Artigo 17 - Reurb-S – registro do parcelamento e constituição do direito real em ato único a critério do ente público promovente.

Poder público vai determinar atuação do Oficial? Não! Dispositivo indica apenas que o poder público pode enviar a documentação do parcelamento e da titulação (título coletivo) de uma vez só (protocolo único?).

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

- **Artigos 19 a 22 – Demarcação Urbanística** - instrumento não estava presente na redação original da MP, está no texto final. Foi criado pela Lei 11.977/09, mas com outra sistemática.

Principais alterações na ADU:

- É, via de regra, conduzido, realizado e finalizado ANTES de dar entrada no CRI.

Artigo 20 – “O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias”.

- A critério do poder público pode ser “delegado” ao RI local. (Isenção?)

Artigo 20, § 5º - “a critério do poder público municipal, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado”.

- Passou a ser FACULTATIVO

Artigo 20, § 3º - “Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb”

- Cabe aos Oficiais apenas a sua averbação.

Artigo 22 – “Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas”

- **Artigos 23 e 24 – Legitimação Fundiária** - instrumento novo, criado pela redação original. Cria nova forma de aquisição originária da propriedade, exclusivo para Reurb. Bastante polêmico, tanto para ser aplicado em área pública (patrimônio de outro ente federativo) quanto privada (desapropriação sem indenização).

Artigo 23 – “A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016”.

- **Artigos 25 a 27 – Legitimação de Posse** – já existia na lei 11.977/09, restrita porém, a imóvel objeto de ADU. Não se aplica a imóveis públicos. Não existia na redação original da MP. No texto final sua conversão em propriedade é AUTOMATIZADA em alguns casos.
Artigo 26 – “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 dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral”.

- Artigos 28 a 34 – Procedimento Administrativo

Fases da Reurb

1. Requerimento (junto ao Município)
2. Processamento – prazo para manifestação dos titulares de direitos reais (ainda no Município)
3. Elaboração do projeto de regularização
4. Saneamento do procedimento administrativo
5. Decisão da autoridade competente (ato formal)
6. Expedição da CRF*
7. Registro da CRF e do Projeto de Regularização Fundiária no CRI

Só a última fase da regularização acontece no CRI

- **Artigo 11** – Certidão de Regularização Fundiária – inovação da redação final da MP. Não havia no projeto original. CRF = projeto de regularização + termo de compromisso da sua execução e, sendo o caso, + listagem dos ocupantes para transmissão do direito real (“título coletivo”).

Inciso V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o documento expedido pelo Município 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.

- **Artigo 30** – Cabe aos municípios:
 - Classificar modalidades da Reurb
 - Processar, analisar e aprovar projeto de regularização
 - Emitir a CRF (título levado a registro)
- **Artigo 31** – Procedimento para identificação e notificação dos titulares do domínio onde se situa a Reurb. Só se notifica confrontantes (e terceiros interessados) na hipótese de imóvel público municipal. Possibilidade de composição extrajudicial. Procedimento dispensável se tiver havido ADU.
- **Artigo 32** – elaboração e custeio do projeto de regularização:
 - Reurb S
 - Bem público – ente público ou município
 - Bem particular – município (ou DF)
 - Reurb-E – beneficiários. Bem público + interesse público = custeio pelo município com cobrança dos beneficiários.

- Artigos 35 a 39 – Requisitos do projeto de Regularização Fundiária
 1. Levantamento planialtimétrico e cadastral
 2. Planta do perímetro com matrículas atingidas (se possível)
 3. Estudo preliminar da situação jurídica
 4. Projeto Urbanístico
 5. Memoriais descritivos
 6. Proposta de solução das questões ambientais
 7. Estudo técnico pra situações de risco
 8. Estudo técnico ambiental
 9. Cronograma físico de serviços

- **Artigo 36** – Requisitos do Projeto de URBANÍSTICO. § 1º - definição da infraestrutura essencial.
- **Artigo 37** – Na Reurb-S cabe ao município implementar infraestrutura essencial.
- **Artigo 38** – Na Reurb-E município define as responsabilidades pela implantação da infraestrutura essencial podendo caber, inclusive, aos beneficiários.
- **Artigo 39** – Reurb de ocupações situadas em área de risco obriga realização de “estudos técnicos”. § 2º - na Reurb-S em área de risco – possibilidade de remoção quando riscos não puderem ser eliminados.

- Artigos 40 e 41 – Conclusão da Reurb.
- Artigo 40 - Ato da “autoridade competente” (definida em nível municipal) deverá:
 - Indicar intervenções
 - Aprovar projeto de regularização
 - Identificar ocupantes
- Artigo 41 – Requisitos da CRF:
 - Nome do núcleo urbano
 - Localização
 - Modalidade da regularização
 - Responsabilidades de obras e serviços
 - Indicação numérica das unidades
 - Listagem dos ocupantes (por título individual ou coletivo)

- Artigos 42 a 54 – Registro da Reurb (VÁRIOS RECADINHOS)
- Artigo 42 – requerimento ao Oficial do RI. Independe de manifestação judicial ou do MP. Nota devolutiva.
- Artigo 44 – Procedimento de registro – prenotação, autuação e instauração. § 1º - Registro da Reubr importa em:
 - Abertura de nova matrícula, quando for o caso
 - Abertura de matrícula para unidades (sempre)
 - Registro dos direitos reais, dispensado título individualizado.§ 4º O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).



- Artigo 44:

“§ 3º O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados”.

“§ 5º O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis”.

“§ 6º O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, uma vez cumprido esse rito pelo Município, conforme disposto no artigo 30”.

- Artigo 44:

“§ 7º O oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas”.

- Artigo 45 – imóvel em condomínio geral (fração ideal) – possibilidade de especialização posterior.
- Artigo 46 – princípio da especialidade objetiva – procedimento do Oficial

§ 1º Se houver dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o referido destaque na matrícula matriz.

§ 2º As notificações serão emitidas de forma simplificada, indicando os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro.

§ 3º Na hipótese de o projeto de regularização fundiária não envolver a integralidade do imóvel matriculado, o registro será feito com base na planta e no memorial descritivo referentes à área objeto de regularização e o destaque na matrícula da área total deverá ser averbado.

- **Artigo 47**: padrões de memoriais, plantas e etc – definição pelo Município (exigência de georreferenciamento artigos 31 e 35). § único – DISPENSA DE RECONHECIMENTO DE FIRMAS nos documentos que integram a CRF.
- **Artigo 49**: registro da CRF deverá ser feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto. Sendo possível, informar parcelas de cada uma delas.
- **Artigo 50**: procedimento para abertura das matrículas em caso de proprietário identificado e de proprietário não identificado (dispositivo interessante que detalha o procedimento, inclusive dispensando requisitos do artigo 167 da Lei 6.015/73).

- **Artigo 52**: determina, mais uma vez, abertura de matrícula para cada unidade regularizada. § único: possibilidade de registro das promessas de compra e venda e cessão, mediante prova da quitação.
- **Artigo 53**: incorporação das áreas públicas ao patrimônio do Município. Abertura de matrícula só mediante requerimento.
- **Artigo 54**: resolve situação das unidades desocupadas que integrem o projeto de regularização. Matrículas serão abertas em nome do titular originário.