

COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS – CORI-MG

PARECER Nº 003/2019

ASSUNTO: Regularização Fundiária. Admissão de realização de procedimento de regularização fundiária em núcleos urbanos consolidados depois de 22 de dezembro de 2016.

Trata-se de parecer do Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais, por meio de sua Diretoria de Regularização Fundiária, com o intuito de pacificar entendimentos e padronizar procedimentos de aprovação e de registro da Reurb, com vistas à difusão e conhecimento da Lei 13.465/17 e do decreto 9.310/18 para viabilização da regularização fundiária no estado de Minas Gerais.

O CORI-MG alterou recentemente seu estatuto para inserir entre os seus objetivos a atuação como entidade de fomento à regularização fundiária urbana, por entender que a legalização da propriedade imobiliária é pressuposto fundamental para o desenvolvimento econômico e social do país.

Desde então o CORI-MG vem procedendo à realização de treinamentos voltados à preparação técnica, tanto dos registradores imobiliários de Minas Gerais, como de profissionais autônomos que atuam na área da regularização fundiária e, principalmente, das equipes técnicas dos Municípios mineiros, a fim de promover a Reurb enquanto instrumento de desenvolvimento local e possibilitar a sua aplicabilidade prática por pelos operadores da lei.

Neste contexto, o CORI-MG entendeu necessária a emissão do presente parecer, que contém orientações específicas quanto a questões que vem sendo objeto de frequentes dúvidas

recebidas na Diretoria de Regularização Fundiária, cuja compreensão inadequada pode vir a inviabilizar a Reurb no país, como se faz a seguir:

O procedimento de regularização fundiária criado pela Lei 13.465/17 e denominado de REURB, em qualquer de seus ritos e/ou modalidades, não se limita aos núcleos urbanos informais consolidados até 22 de dezembro de 2016, início da vigência da MP 759/16, que deu origem a referida lei federal.

O dispositivo contido no parágrafo 2º do artigo 9º da Lei 13.465/17 e repetido no parágrafo 2º do artigo 1º do decreto 9.310/18 não contém restrição quanto ao tempo de consolidação do núcleo a ser regularizado para fins de sua regularização, mas tão somente quanto à utilização de determinado instrumento jurídico a ser utilizado na fase de titulação dos ocupantes. Vejamos:

Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 1º Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

*§ 2º A Reurb **promovida mediante legitimação fundiária** somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.*

Nos termos exatos do texto do mencionado parágrafo 2º, **somente a Reurb promovida por meio do novo instituto da Legitimação Fundiária** se subordina ao marco temporal de 22 de dezembro de 2016.



A hermenêutica jurídica – ou processo de interpretação das leis - requer acuro e atenção por parte do operador do direito, para que o instrumento posto à disposição da sociedade e destinado, acima de tudo, à pacificação social, não venha a atingir objetivos contrários aos propostos pelo legislador.

No caso em tela, **quis o legislador limitar tão somente a aplicação do instituto da Legitimação Fundiária** ao início da vigência da MP 759/16, ou seja, 22/12/2016.

Analisando a legislação de modo sistêmico, pelo conjunto dos dispositivos legais contidos em seu texto, é possível concluir que tal restrição faz todo sentido dentro da sistemática da Lei 13.465/17.

É cediço que a Lei 13.465/17 foi publicada no intuito de potencializar a aplicação da regularização fundiária no país, mediante a simplificação de seus processos - inclusive o de registro - e a ampliação de seu alcance, reconhecendo, de modo inédito, o conteúdo econômico da propriedade regular como uma forma de promoção do desenvolvimento econômico do país.

Numa inteligente estratégia de enfrentamento da irregularidade imobiliária, entendeu o legislador ser necessária a criação de novos institutos jurídicos que permitissem tanto a formalização de certos negócios e transações realizados de forma marginal ao ordenamento jurídico vigente – como o direito de laje – quanto uma rápida e efetiva titulação dos ocupantes de assentamentos informais, até então sem solução na legislação vigente, como é o caso da Legitimação Fundiária.



Seu conceito encontra-se definido no artigo 23 da Lei 13.465/17:

Art. 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.

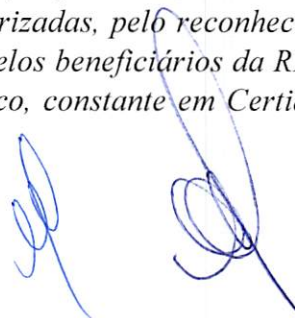
Trata-se, portanto, de forma excepcional de aquisição originária do direito de propriedade, à qual não se aplicam princípios registrares caros ao ordenamento jurídico tradicional – como a continuidade registral – razão pela qual tem sua aplicação limitada ao escopo da Reurb, não sendo autorizada a sua utilização nos negócios usuais que não estejam vinculados a uma ocupação irregular consolidada antes de 22/12/2016.

A excepcionalidade da Legitimação Fundiária, portanto, lhe confere um caráter de instituto jurídico provisório, cuja aplicabilidade se extinguirá no futuro, quando não mais existirem ocupações irregulares consolidadas antes de dezembro de 2016.

Além da clareza do texto legal contido no citado parágrafo 2º do artigo 9º da Lei 13.465/17, a intenção do legislador resta límpida também no corpo do texto da exposição de motivos da MP 759/16 em seus itens 100 a 102:

100. Sobre a Legitimação Fundiária. A proposta de Medida Provisória consigna nova forma de aquisição do direito real de propriedade.

101. Por meio da legitimação fundiária, substitui-se, para melhor otimização da REURB, o processo tradicional de regularização fundiária, título a título, para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas, pelo reconhecimento global da aquisição originária de propriedade, pelos beneficiários da REURB, a partir de cadastro aprovado pelo Poder Público, constante em Certidão de

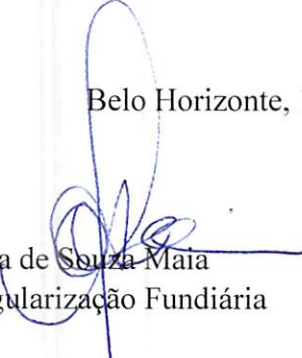


Regularização Fundiária, expedida pelo Município processante, a qual é registrado em Registro de Imóveis, por ato registral único, juntamente com o Projeto de Regularização Fundiária aprovado.


102. Com efeito, por sua amplitude e simplificação procedimental, a legitimação fundiária tem caráter excepcional e, assim, somente se aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados, ou seja, àqueles existentes na data de publicação da Medida Provisória, considerada, a partir dos requisitos especificados, a consolidação e a irreversibilidade da ocupação urbana.

Concluindo, é o parecer que está AUTORIZADA a realização de Reurb de núcleos urbanos informais consolidados após 22/12/2016, desde que a titulação dos seus ocupantes não seja feita por meio da Legitimação Fundiária, nos termos do parágrafo 2º do artigo 9º da Lei 13.465/17 e do parágrafo 2º do artigo 1º do decreto 9.310/18.

Belo Horizonte, 18 de novembro de 2019.



Ana Cristina de Souza Maia
Diretoria de Regularização Fundiária



Michely Freire Fonseca Cunha
Diretoria de Regularização Fundiária