



REURB na Lei 13.465/17 ↗

José Celso Vilela

Lei aplicável a procedimentos em curso:

Lei 13.465/17:

Art. 75. As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação desta Lei, sendo regidos, a critério deles, pelos arts. 288-A a 288-G da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e pelos arts. 46 a 71-A da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009.

- **Conclusão:** Para os processos em curso em 11/07/2017, o Poder Público promovente pode optar pela lei anterior ou pela lei nova.
- **Decreto Municipal:** Elencam-se os processos já iniciados ou procedimentos que caracterizam processo como iniciados e faz-se a opção pela Lei a ser aplicada.

Leis de Regularização Fundiária

- Escopo obrigatório (visão registral):
 - Flexibilização de normas e criação de instrumentos jurídicos para cada nível de irregularidade.
 - **1). Individualização matricial de terreno;**
 - Uma ocupação individual = uma matrícula.
 - **2). Atualização Dominial;**
 - Transferir propriedade a quem tem posse.
 - **3). Averbação construtiva na matrícula;**
 - É o que permite acesso ao mercado formal de crédito.
 - **4). Instituição eventual de regime jurídico especial.**
 - Quando for o caso, faz-se instituição de condomínio edilício.

Posse regularizável:

Lei 11.977/09:

Posse com predominância da finalidade habitacional:

*ART. 47, VI – **assentamentos irregulares**: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;*

Lei 13.465/17:

Posse com qualquer finalidade urbana (moradia, comércio, indústria, serviços, etc.):

Art. 11. (...)

*II - **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;*

➔ (Ampliação de escopo)

Localização da área a ser regularizada em relação ao Perímetro Urbano:

Lei 11.977/09:

I – área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

- ***Exceção:** Art. 3º do Decreto-Lei 271/67: áreas urbanizadas entre 1967 e 1977 não necessariamente incluídas na Lei de Perímetro, mas consideram-se urbanas.

Lei 13.465/17:

Áreas urbanas ou rurais por localização.

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

*I - **núcleo urbano**: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;*

- Direito subjetivo dos beneficiários?
- Atuação responsável dos Municípios: art. 42-B, do Estatuto da Cidade.

Legitimados a requerer REURB:

Lei 11.977/09:

- A. União, Estados, Municípios e DF.
- B. Beneficiários, individual ou coletivamente;
- C. Associações de moradores, cooperativas habitacionais, fundações que têm como objeto a promoção do desenvolvimento urbano ou regularização fundiária;

Lei 13.465/17:

A, B, C +

- Adm. Indireta de U, E, M e DF (autarquias, fundações, E.P's e S.E.M.'s).
- Proprietários, loteadores ou incorporadores.
- Defensoria Pública.
- Ministério Público.

Princípio da Instância x Função social do Registro de Imóveis – alternativas.

Flexibilização de Parâmetros Urbanísticos e de Percentual de Transferência ao Município:

Lei 11.977/09:

*Art. 52. Na regularização fundiária de assentamentos **consolidados anteriormente à publicação desta Lei**, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.*

Vale indistintamente para REURB-S ou RUERB-E.

MARCO TEMPORAL: DATA DE PUBLICAÇÃO DA LEI: 07/07/2009.

Lei 13.465/17:

ART. 11. (...) § 1º Para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios.

Vale indistintamente para REURB-S ou RUERB-E.

SEM DATA DEFINIDA = ANISTIA PERMANENTE?

R: Data-limite passa a ser a da publicação da Lei Municipal.

Enquadramento sócio-econômico:

Lei 11.977/09:

Interesse social:

Baixa renda (não definido) +

A. A.I.S.;

B. Posse há mais de 5 anos;

ou

C. Área declarada por U, E, ou M, de interesse pra implantação de projeto de Interesse Social.

Interesse Específico: tudo o que não for interesse social.

Lei 13.465/17:

REURB-S (Interesse social): baixa renda, conforme previsto em Decreto Municipal;

REURB-E (Interesse específico): tudo o que não for interesse social.

Enquadramento sócio-econômico em imóveis da União:

Lei 13.465/17:

Para dispensa do pagamento de foros e laudêmos os titulares do domínio útil dos bens imóveis da União:

Art. 95. O Decreto-Lei n. 1.876, de 15 de julho de 1982, passa a vigorar com as seguintes alterações:

§ 2º Considera-se carente ou de baixa renda, para fins da isenção disposta neste artigo, o responsável por imóvel da União que esteja devidamente inscrito no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico), ou aquele responsável, cumulativamente:

I - cuja **renda familiar mensal** seja igual ou inferior ao valor correspondente a **cinco salários mínimos**; e

II - que não detenha posse ou propriedade de bens ou direitos em montante superior ao limite estabelecido pela Receita Federal do Brasil, para obrigatoriedade de apresentação da Declaração de Ajuste Anual do Imposto de Renda Pessoa Física.

§ 5º A exigência de que trata o inciso II do § 2º deste artigo, não se aplica aos beneficiários da Reurb-S.” (NR)

Consequências do Enquadramento Sócio-Econômico:



1). Gratuidade de emolumentos registrais:

Lei 11.977/09:

Art. 68. Não serão cobradas custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade e dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social.

Na Lei 6.015/73 (art. 290-A), previsão de gratuidade para:

- Registro do 1º direito real em favor de beneficiário de REURB-S.
- Averbação de construção residencial de até 70m².
- Registro de legitimação de posse.

1). Gratuidade de emolumentos registrais e notariais:

Lei 13.465/17:

Art. 13. (...)

§ 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.*

Exemplos de atos notariais em REURB-S:

- *Atas notariais para titulação via usucapião extrajudicial, escrituras públicas de compra e venda, doação, procedimento de justificação administrativa, etc.*

1). Gratuidade de emolumentos registrais e notariais:

Lei 13.465/17:

Art. 13. (...) § 1º Serão isentos de custas e emolumentos, **ENTRE OUTROS** os seguintes atos registraiis relacionados à Reurb-S:

ATOS RELACIONADOS A REURB-S

(rol exemplificativo)

I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

V - a primeira averbação de construção residencial, até setenta metros quadrados;

II - o registro da legitimação fundiária;

VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e

IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade;

VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

1). Gratuidade de emolumentos registrais e notariais:

Lei 13.465/17:

Fundo Estadual de Compensação de Gratuidades:

Art. 73. Devem os Estados criar e regulamentar fundos específicos destinados à compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrais da Reurb-S previstos nesta Lei.

CONCLUSÃO: LEI ESTADUAL QUE INSTITUIR FUNDO DEVE DEFINIR ATOS GRATUITOS, SEJAM REGISTRALIS APENAS, OU TAMBÉM NOTARIALIS.

2). Responsabilidade por implantação de obras de adequação urbanística:

Lei 11.977/09:

*Art. 55. Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao poder público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, **a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica**, previstos nos incisos I e II do art. 50.*

2). Responsabilidade por implantação de obras de adequação urbanística:

Lei 13.465/17:

*Art. 33. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o **projeto de regularização fundiária**, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.*

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberão ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

2). Responsabilidade por implantação de obras de adequação urbanística:

Lei 13.465/17:

Art. 33 (sequência):

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

3). Possibilidade de utilização do Auto de Demarcação Urbanística:

Lei 11.977/09:

Art. 46 . III – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

Art. 56. O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.”

3). Possibilidade de utilização do Auto de Demarcação Urbanística:

Lei 11.977/09:

- ADU só previsto para REURB-S.
- Única forma de conformação objetiva entre Área a ser Regularizada (AR) e a Área descrita em Matrícula (AM) que não dependia da participação do titular registral.
- ADU serve para descrição inaugural no CRI (lastro registral desconhecido).

3). Possibilidade de utilização do Auto de Demarcação Urbanística:

Lei 13.465/17:

“CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

(...)

Seção II

Da Demarcação Urbanística

Art. 19. O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.”

➤ **Aplicação do A.D.U. tanto para REURB-S quanto para REURB-E.**

3.2). Auto de Demarcação Urbanística x Projeto

Lei 13.465/17:

Art.44 § 1º O registro do projeto Reurb aprovado importa em:

I - abertura de nova matrícula, quando for o caso;

§ 2º Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme previsto no inciso I do § 1º deste artigo, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

3.2). Notificações da ADU x Notificações do Projeto:

Auto de Demarcação Urbanística

- Notificação de proprietários e confrontantes é **pessoal ou postal com A.R.**, com prazo de manifestação de 30 dias (art. 20).
- **Edital**, com prazo de 30 dias, caso (art. 20, §1º):
 - Não identificado (i.e. sem lastro registral);
 - Não encontrado;
 - Recusar recebimento;
- **Vantagem: Pode ser feito pelo CRI**, a requerimento do Município (art. 20, § 5º).

Projeto de REURB

- Notificação é **postal com A.R.**, no endereço da matrícula, com prazo de 30 dias (art. 31, §1º).
- **Edital**, com prazo de 30 dias, caso (art. 31, §5º).
 - Não encontrado;
 - Recusar recebimento.

Ou seja: se não há lastro, não pode ser notificação do projeto (ADU obrigatório).

3.3) Conclusões sobre o Auto de Demarcação Urbanística:

Lei 13.465/17:

- ADU vale indistintamente para REURB-S ou REURB-E.
- Deixou de ser a única forma de conformação objetiva entre Área a ser Regularizada (AR) e Área matriculada (AM), quando titular registral se mantém inerte, já que agora também o Projeto pode ensejar abertura de matrícula.
- Embora seja previsto como facultativo para qualquer hipótese (art. 19, § 3º), entendemos que o A.D.U. continua obrigatório para a abertura inaugural de matrícula (quando não se tem lastro registral identificado).
- Recomendamos a utilização do ADU pela possibilidade repasse de tarefas dos Municípios aos CRI's, tornando o procedimento mais célere, padronizado e confiável (notificações são rotina para os CRI's).
- Aumento de custo com o georreferenciamento obrigatório (para Municípios em que não havia já essa exigência).

4). Possibilidade de titulação via Legitimação de Posse:

Lei 11.977/09:

*Art. 46. IV – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de **imóvel objeto de demarcação urbanística**, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;*

Art. 59. § 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que:

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.

4). Possibilidade de titulação via Legitimação de Posse:

Lei 13.465/17:

Art. 11. (...) VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

Art. 26. (...) § 1º Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

5). Possibilidade de titulação via Legitimação Fundiária:

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**.*

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com 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.

5). Possibilidade de titulação via Legitimação Fundiária:

Lei 13.465/17:

§ 2º *Por meio da legitimação fundiária, **em qualquer das modalidades da Reurb**, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.*

§ 4º **Na Reurb-S de imóveis públicos**, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, **ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.**

6). Averbação de Construção:

Lei 11.977/09:

Lei 6.015/73:

Art. 290-A. Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos: (...)

II - a primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º O registro e a averbação de que tratam os incisos I, II e III do caput deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciário.

6). Averbação de Construção de “Conjuntos Habitacionais”:

Lei 13.465/17:

Art. 59. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

§ 1º Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§ 2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que, durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

6). Averbação de Construção de “Conjuntos Habitacionais”:

Lei 13.465/17:

Art. 60. Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, no caso de Reurb-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

➤ CNDs tributárias e previdenciárias desnecessárias apenas para REURB-S.

➤ Habite-se desnecessário* para REURB-S ou E.

➤ ALERTA: *Inconstitucionalidade: Competência dos Municípios (art. 30, VIII).

Averbação de Construção de “Condomínios Urbanos Simples”:

Lei 13.465/17:

Art. 61. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Art. 63. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

➔ ALERTA: *Inconstitucionalidade: Competência dos Municípios (art. 30, VIII).

6). Averbação de Construção e Direito de Laje:

Lei 13.465/17:

Código Civil:

*Art. 1.510-A **O proprietário de uma construção-base** poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.*

➤ Necessária a prévia averbação da construção.

6). Averbação de Construção e Direito de Laje:

Lei 13.465/17:

Art. 1.510-A (continuação)

§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

Resumo das distinções resultantes do enquadramento sócio-econômico:

- 1). Gratuidade de emolumentos registrais e notariais* para REURB-S.
- 2). Gratuidade de projeto e obras de infraestrutura essencial em imóveis públicos ou privados para REURB-S.
- 3). Onerosidade das titulações em REURB-E e gratuidade em REURB-S.
- 4). Dispensa de apresentação de CND tributárias e previdenciárias para atos registrais em REURB-S.
- 5). No entendimento de alguns juristas*, possibilidade de titulação via Legitimação Fundiária somente em REURB-S.
 - Vide palestra do Dr. Eduardo Moreira Reis, apresentada neste workshop.

REURB em Áreas de Preservação Permanente:

➤ Lei 11.977/09:

- Requisito de melhoria ambiental.
- Requisito de **ocupação urbana consolidada.**
- Atendimento aos artigos 64 (REURB-S) e 65 (REURB-E), do Código Florestal.
- Data-limite da ocupação: 31/12/2007 (art. 54. § 1^o)

➤ Lei 13.465/17:

- Requisito de melhoria ambiental.
- **Não há mais requisito de ocupação urbana consolidada.**
- Atendimento aos artigos 64 (REURB-S) e 65 (REURB-E), do Código Florestal.
- Ausência de data-limite para ocupação.

Ocupações Consolidadas até 1979:

Art. 69. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.

(...)

§ 2º A apresentação da documentação prevista no § 1º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

Formas de Titulação em REURB:



REURB-S em imóveis públicos:

Lei 11.977/09:

CUEM – ocupações até 2001.

CDRU

Compra e Venda direta simbólica.

Doação.

Lei 13.465/17:

CUEM com prazo renovado (até dezembro de 2016).

CDRU

Compra e venda direta simbólica

Doação.

Legitimação Fundiária

REURB-S em imóveis privados, com lastro registral conhecido:

Lei 11.977/09:

Compra e Venda

Doação

Art. 993, do Provimento 260.

Legitimação de Posse

Usucapião Extrajudicial, com anuência expressa do titular registral.

Lei 13.465/17:

Compra e venda

Doação

Art. 993, do Provimento 260.

Legitimação de Posse

Usucapião Extrajudicial, na inércia do titular registral.

Legitimação Fundiária

Desapropriação em favor dos possuidores.

REURB-S em imóveis sem lastro registral conhecido:

Lei 11.977/09:

Legitimação de Posse

Usucapião Extrajudicial
(excepcionalmente sem anuência, pois não há titular registral conhecido).

Lei 13.465/17:

Legitimação de Posse

Usucapião Extrajudicial sem anuência do titular registral (desconhecido).

Legitimação Fundiária

REURB-E em imóveis públicos:

Lei 11.977/09:

Compra e Venda do terreno a valor de mercado (licitação inexigível por interpretação do art. 25, caput, da Lei 8.666 – inviabilidade de competição).

Lei 13.465/17:

Compra e Venda direta do terreno a valor de mercado, sem necessidade de desafetação, avaliação prévia, autorização legislativa de alienação e licitação (art. 71)*.

*Constitucionalidade duvidosa.

Legitimação Fundiária** onerosa (art. 16).

**Constitucionalidade duvidosa, pela vedação à usucapião de bem público.

REURB-E em imóveis privados:

Lei 11.977/09:

Compra e venda

Doação

Documentos do art. 993, do Provimento 260/CGJMG.

Usucapião Extrajudicial COM anuência obrigatória do titular registral.

Lei 13.465/17:

Compra e venda

Doação

Documentos do art. 993, do Provimento 260/CGJMG.

Usucapião Extrajudicial, SEM anuência expressa do titular registral.

Legitimação de Posse

Legitimação Fundiária* onerosa (art. 16).

*Constitucionalidade duvidosa, devendo os requisitos serem aferidos

REURB-E em imóveis sem lastro registral conhecido:

Lei 11.977/09:

Usucapião Extrajudicial
(excepcionalmente sem anuência, pois não há titular registral conhecido).

Lei 13.465/17:

Usucapião Extrajudicial, sem anuência do titular registral (desconhecido)

Legitimação de Posse

Legitimação fundiária, preenchidos requisitos de posse consolidada.

Estremação Administrativa ou Particular:

Lei 13.465/17:

➤ ADMINISTRATIVA:

Art. 45. Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

➤ PARTICULAR:

*Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no **caput** deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.*

Resumo dos principais pontos polêmicos:

- 1). REURB em área situada fora do perímetro urbano.
- 2). Titulação por legitimação fundiária em REURB-E, de imóveis públicos (constitucionalidade duvidosa, por se tratar de usucapião de bem público) ou privado (constitucionalidade duvidosa, por se traduzir em confisco, dependendo do tempo de posse).
- 3). Averbações de construção sem habite-se em REURB-S e REURB-E de conjuntos habitacionais.

Principais vantagens da nova Lei em REURB:

- Alteração na usucapião extrajudicial, agora independente de anuência expressa do titular registral.
- Aplicabilidade do ADU para REURB-S e REURB-E.
- Aplicabilidade da Legitimação de Posse para REURB-S e REURB-E.
- Criação da Legitimação fundiária como forma de titulação em REURB-S, o que resolve problema de custo de titulações.
- Positivação no plano federal da “estremação urbana simplificada” administrativa/particular, em contextos de REURB.
- Fim do limbo jurídico dos “condomínio de lotes”, no plano federal.

Sugestões a registradores:

- Alerta a Prefeituras para INCLUÍREM REURB NO PLANO PLURIANUAL (PPA).
- Celebração de Termo de Cooperação Técnica entre CRI e Município
 - Ex. TCT 004/2017, entre CRI e Município de Itabira.
- Criação de Conselho Técnico Municipal de Regularização Fundiária, com participação de representantes de Município, MP, e CRI, com função CONSULTIVA, para que os legitimados possam pedir manifestação prévia sobre viabilidade de pedido de regularização, de modo a nortear os trabalhos.
 - Ex. Plano Diretor Municipal de Itabira.
- Estímulo à organização da sociedade civil – cooperação técnica ou auxílio na criação de associação local para organização da REURB e contratação de serviços intermediários (topografia, projetos urbanísticos, ambientais e análise jurídica EM ESCALA).
 - Ex. Instituto Cívico de Itabira.

Muito Obrigado!

➔ Contato: oficial@registroitabira.com.br



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS



OFÍCIO DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS

ITABIRA-MG