



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# INOVAÇÕES NORMATIVAS

*Marcelo de Rezende C. M. Couto*



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

**No início eram só dez "artigos".  
Vocês complicaram tudo.**



[facebook.com/NacaoJuridica](https://facebook.com/NacaoJuridica)

**Nação  
Jurídica**



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

**“A ‘era dos direitos’ não pode ser confundida com a ‘era das leis’.**

**O Direito é um fenômeno muito mais abrangente do que a literalidade. Sua função é destrinchar situações de embaraço, desanuviar as relações, desfazer ressentimentos, restaurar a ordem ferida.”**

**José Renato Nalini**

<http://www.conjur.com.br/2014-set-03/renato-nalini-excesso-normas-nao-faz-brasil-pais-justo>

# Princípios

- **DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA**
- **SOLIDARIEDADE**
- **FUNÇÃO SOCIAL**
- **BOA-FÉ**
- **ETICIDADE**

## ❖ **VALORES**

## ❖ **CONCEITOS JURÍDICOS INDETERMINADOS**



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# OBJETIVOS REGISTRAIS

- **PUBLICIDADE**
- **AUTENTICIDADE**
- **SEGURANÇA**
- **EFICÁCIA**



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

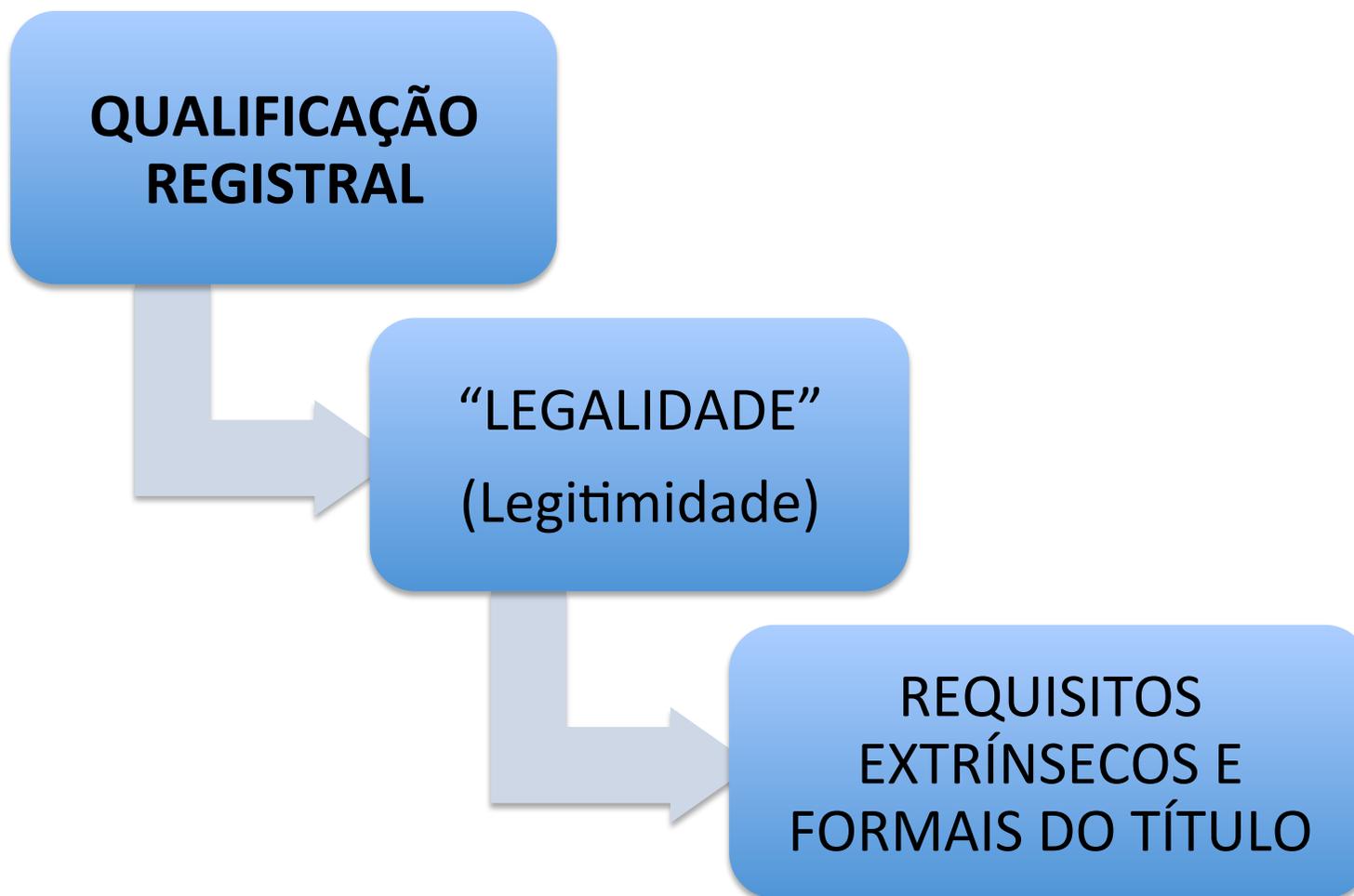
# PRINCÍPIOS REGISTRAIS

- **COMPETÊNCIA TERRITORIAL**
- **CONTINUIDADE**
- **ESPECIALIDADE**
  - **OBJETIVA**
  - **SUBJETIVA**
- **DISPONIBILIDADE**

Dentre outros (art. 612/CN)

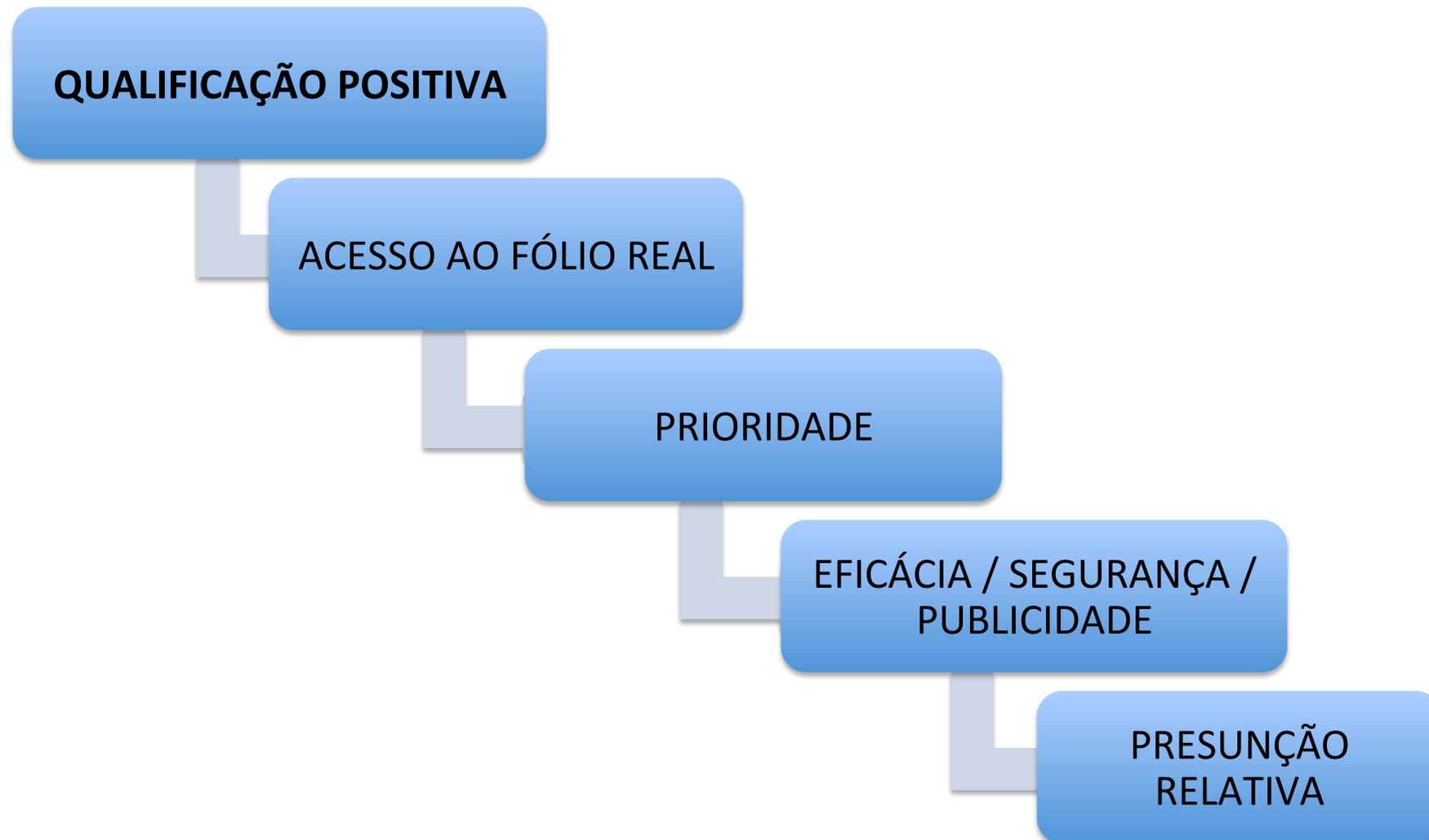


**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS



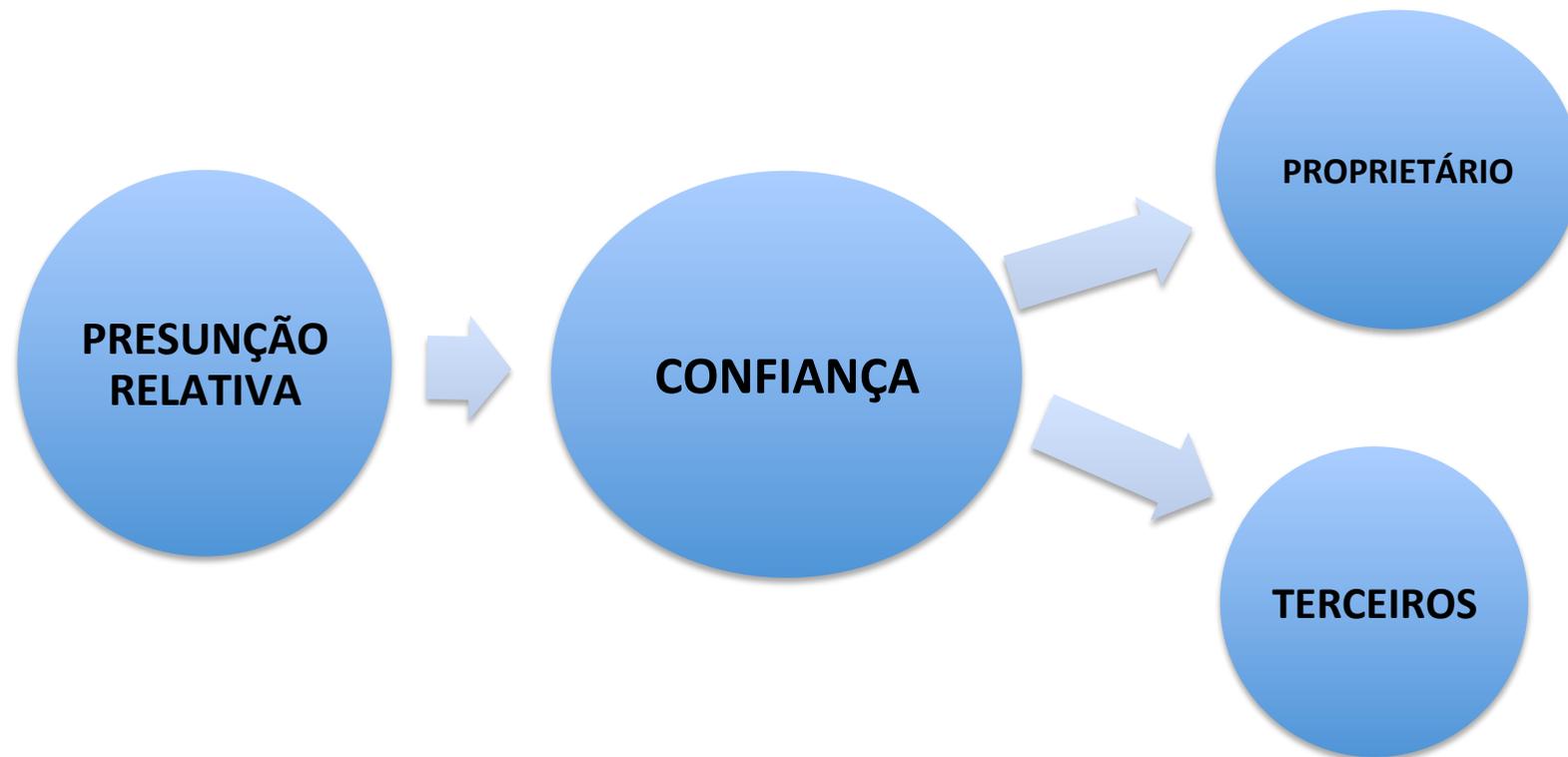


**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS





**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS



# PRESUNÇÃO RELATIVA

- ❖ Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.
- ❖ Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

# PRESUNÇÃO RELATIVA

Art. 1.245. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# PRESUNÇÃO RELATIVA

## PROTEÇÃO DO TERCEIRO DE BOA-FÉ

- VENDA PELO PROPRIETÁRIO APARENTE
- ❖ HERDEIRO APARENTE (art. 1827/CC)
- ❖ SIMULAÇÃO (art. 167, § 2º /CC)
- ❖ FRAUDE CONTRA CREDORES (art. 161/CC)
- ❖ PAGAMENTO INDEVIDO (Art. 879/CC)



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# PRESUNÇÃO RELATIVA

## PROTEÇÃO DO PROPRIETÁRIO REAL

- VENDA A “NON DOMINO”
  - ❖ TÍTULO FALSO (AUSÊNCIA DE VONTADE)
  
- TÍTULO COM INVALIDADE
  - ❖ NULIDADE
  - ❖ ANULABILIDADE



# FUNÇÃO SANEADORA DA USUCAPIÃO

➤ EFEITOS DO TEMPO NAS RELAÇÕES JURÍDICAS

➤ INÉRCIA

➤ QUEBRA DE PARADIGMAS

❖ TRANSMISSÃO SEM VONTADE?

❖ ATOS NULOS SE CONVALIDAM?

❖ (Art. 169. O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo.)

❖ **ATOS ANULÁVEIS:** Termo inicial (registro x *actio nata*)

❖ Art. 179. Quando a lei dispuser que determinado ato é anulável, sem estabelecer prazo para pleitear-se a anulação, será este de dois anos, a contar da data da conclusão do ato

❖ Art. 1.649. **A falta de autorização**, não suprida pelo juiz, quando necessária (art. 1.647), tornará anulável o ato praticado, podendo o outro cônjuge pleitear-lhe a anulação, até dois anos depois de terminada a sociedade conjugal. (perdão tácito – abuso de direito)



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# FUNÇÃO SANEADORA DA USUCAPIÃO

## ATO JÁ REGISTRADO

LRP: Art. 214 - § 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

- Usucapião como defesa (prescrição aquisitiva)
- Efeito saneador
- Forma de aquisição originária ou derivada?



# FUNÇÃO SANEADORA DA USUCAPIÃO

## ATO NÃO REGISTRADO

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

### JUSTO TÍTULO

- elemento objetivo
- Presume a convicção de dono e a boa-fé (inverte o ônus da prova)

### BOA-FÉ

- Decorre da existência do justo título
- “Estado de erro” - Diferente do “animus domini”



# FUNÇÃO SANEADORA DA USUCAPIÃO

## USUCAPIÃO TABULAR

Art. 1.242. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.(Função social e econômica)

- **É NECESSÁRIO O CANCELAMENTO DO REGISTRO?**



# FUNÇÃO SANEADORA DA USUCAPIÃO

➤ USUCAPIÃO É AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA (?)

➤ EFEITOS:

➤ QUEBRA DA CONTINUIDADE

- CN: 621, III - da continuidade, a impedir o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal, **excepcionadas as aquisições originárias**;
- CN: Art. 711. **A usucapião**, a desapropriação, a regularização fundiária, as ações discriminatórias, **em qualquer de suas formas**, e as arrematações e adjudicações judiciais **são modos de aquisição originária de propriedade**, dispensando-se a **observância ao princípio da continuidade** previsto no art. 621, III, deste Provimento.

➤ CANCELAMENTO DE ÔNUS E RESTRIÇÕES\*

- CN: Art. 712. **Exceto nas hipóteses previstas no art. 711 deste Provimento**, em caso de abertura de matrícula de imóvel onerado ou sujeito a qualquer restrição, o oficial de registro, logo em seguida à matrícula e antes do primeiro registro, averbará de ofício o transporte dos ônus ou restrições, com todos seus elementos, inclusive a data e número de seu registro original.
- Parágrafo único. Será feita uma averbação de transporte para cada ônus.

\* STJ: Resp 716.753/RS



# FUNÇÃO SANEADORA DA USUCAPIÃO

- **POSSE CIVIL:** A posse tem base na propriedade, em contrato ou em outro direito real, ou seja, em uma relação jurídica.
  - Somente nesta posse há o desdobramento da posse (posse direta e indireta).
- **POSSE NATURAL:** A posse não tem por base nenhuma relação jurídica.
  - Ex. Invasor

**NÃO SERIA ORIGINÁRIA APENAS A USUCAPIÃO QUE TIVER COMO FUNDAMENTO A POSSE NATURAL?**



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# FUNÇÃO SANEADORA DA USUCAPIÃO

“Ora, não havendo ponto algum de contacto entre o perdente da propriedade e o usucapiente, não havendo sucessão, o domínio do anterior proprietário extingue-se pelo usucapião em favor do possuidor, e se extingue com todos os direitos reais acaso concedidos pelo anterior proprietário, e com todos os vínculos que caracterizam o anterior domínio, ou limitem o poder de dispor do anterior proprietário. É que o usucapião não surge do exercício do poder de dispor do anterior dominus, mas tão só pela posse, longa e com ânimo de dono, do possuidor.” (Min. João Otávio de Noronha, Resp 716.753/RS)



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# FUNÇÃO SANEADORA DA USUCAPIÃO

- **Releitura da teoria contratual**
  - Recebimento do preço esvazia o direito de propriedade do antigo titular
  - Adimplemento substancial
  - Promessa de c/v com quitação transfere a propriedade (art. 26, §6º, Lei 6766/79)
  - Se seria possível a adjudicação compulsória, haja vista que o domínio fora transferido, a usucapião teria como alvo apenas o título.



# FUNÇÃO PUNITIVA DA USUCAPIÃO

## USUCAPIÃO FAMILIAR

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

- **SERIA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA?**



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# “USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL”

NOVO CPC (LEI 13.105/15)

- ❖ Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de **reconhecimento extrajudicial de usucapião**, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com (...)



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## “USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL”

- ✓ Não é nova modalidade de usucapião
- ✓ Como instrumento, pode ser utilizada para reconhecer qualquer modalidade de usucapião.
  - ✓ Exige justo título ou qualquer outro documento demonstrando a origem, continuidade, natureza e tempo da posse
- ✓ Ata notarial qualifica a posse
  - ✓ tempo e circunstância



# “USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL”

- Intimação ou anuência necessária:
  - Titulares de direitos reais e outros direitos constantes na matrícula do próprio imóvel
  - Titular dos direitos reais e outros direitos constantes nas matrículas dos confinantes
    - Direito deve repercutir na esfera do imóvel usucapiendo
  - **INTERPRETADO O SILÊNCIO COMO DISCORDÂNCIA**



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA

## EVOLUÇÃO DOS TÍTULOS RECEPCIONADOS NA MATRÍCULA

- REGISTRO DA HIPOTECA
- AQUISIÇÕES ENTRE VIVOS (FACULTATIVA)
- AQUISIÇÕES ENTRE VIVOS (OBRIGATÓRIA-CONSTITUTIVA)
  - SUCESSÃO E TÍTULOS JUDICIAIS (FACULTATIVO)
- TRANSAÇÕES ENTRE PARTICULARES (CONSTITUTIVOS OU DECLARATÓRIOS)
  - PODER PÚBLICO (APENAS NA SUA RELAÇÃO COM O PARTICULAR)
- OBRIGAÇÕES COM EFICÁCIA REAL (ERGA OMNES)
  - QUEBRA A RELATIVIDADE CONTRATUAL
  - UNIFICAÇÃO DO DIREITO PATRIMONIAL – OBRIGACIONALIZAÇÃO DO DIREITO DAS COISAS



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA

- ✓ PUBLICIDADE REGISTRAL
- ✓ EFETIVA COGNOSCIBILIDADE
- ✓ BASE ÚNICA (TERRITORIALIDADE E UNICIDADE MATRICIAL)
- ✓ PADRÃO DE CONDUTA (EXTERIORIZADO)
- ✓ BOA-FÉ OBJETIVA



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA

- INFORMAÇÕES DA MATRÍCULA QUEBRAM A PRESUNÇÃO DE BOA-FÉ DE TERCEIROS
  - Na usucapião: “Estado de erro” - Diferente do “animus domini”
- MAIOR NÚMERO DE INFORMAÇÕES RELACIONADAS AO BEM
  - RESPONSABILIDADE DO PODER PÚBLICO
  - RESPONSABILIDADE DOS CREDORES
  - RESPONSABILIDADE DO JUDICIÁRIO



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA

Lei 13.097/15:

## PROTEÇÃO INTEGRAL EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Art. 55. A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, **não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia**, mas eventuais credores do alienante ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da Lei no 8.078, de 11 de setembro de 1990.



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA

Lei 13.097/15:

## CLÁUSULA GERAL DE PROTEÇÃO AO TERCEIRO DE BOA-FÉ

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações(...)

Parágrafo único. Não poderão ser opostas **situações jurídicas** não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, **ao terceiro de boa-fé** que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados...

# CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA

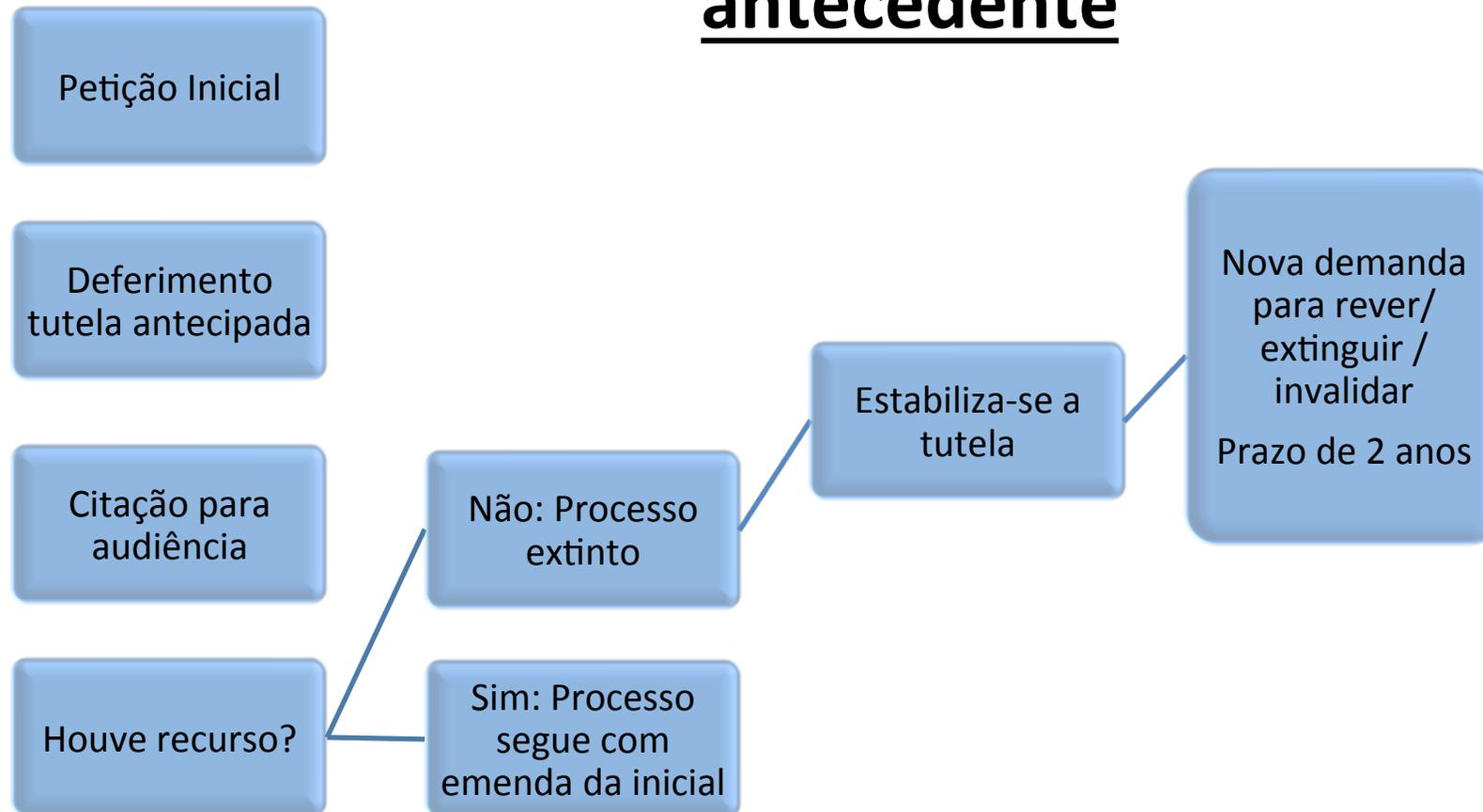
## ATOS ORIUNDOS DE AÇÕES JUDICIAIS

- Poder geral de cautela (798/CPC – 294/CPC-15)
  - Tutela da urgência (art. 300/CPC-15)
    - Registro de protesto contra alienação de bens (301/CPC-15)
    - Estabilização da tutela antecipada de caráter antecedente (304/CPC-15)
  - Tutela da evidência (311/CPC-15)
- Citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias
  - (Art. 54, II, Lei 13.097/15 e art. 167, I, 21, LRP)
  - Ações reais: Reivindicatória, Anulatória, Retificatória, Demarcatória
  - Ações pessoais reipersecutórias: Adjudicação compulsória, Outorga de escritura



## CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA E O NOVO CPC/2015

### Estabilização da tutela antecipada de caráter antecedente





**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA

## ATOS ORIUNDOS DE AÇÕES JUDICIAIS

- Averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência.
  - Depende de determinação judicial.
  - 5 dias para qualificação (art. 57, Lei 13.097)
  - 10 dias para comunicar o juízo após a prática do ato (art. 56, §3o)
- ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença (Art. 54, II, Lei 13.097/15 e art. 828/CPC-15)
- **constrição judicial** (Art. 54, II, Lei 13.097/15)



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA

## DEMAIS ATOS

- restrição administrativa ou convencional
- Indisponibilidade
- outros ônus previstos em lei (Art. 54, II, Lei 13.097/15)

## EXCEÇÕES

- Artigos 129 e 130 Lei de Falência
- Aquisição e extinção que independam de registro



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA E O NOVO CPC/2015

### **HIPOTECA JUDICIÁRIA**

Art. 495. A decisão que condenar o réu ao pagamento de prestação consistente em dinheiro e a que determinar a conversão de prestação de fazer, de não fazer ou de dar coisa em prestação pecuniária **valerão como título constitutivo de hipoteca judiciária.**

§ 1º A decisão produz a hipoteca judiciária:

I - embora a condenação seja genérica;

II - ainda que o credor possa promover o cumprimento provisório da sentença ou esteja pendente arresto sobre bem do devedor;

III - mesmo que impugnada por recurso dotado de efeito suspensivo.

§ 2º A hipoteca judiciária poderá ser realizada mediante **apresentação de cópia da sentença perante o cartório de registro imobiliário, independentemente de ordem judicial, de declaração expressa do juiz ou de demonstração de urgência.**



# CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA E O NOVO CPC/2015

## FRAUDE À EXECUÇÃO

Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:

I - quando sobre o bem pende ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo **tenha sido averbada no respectivo registro público**, se houver;

II - quando **tiver sido averbada**, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828;

III - **quando tiver sido averbado**, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, **tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência**; (para bens que não são objetos de registro – conjugar com parágrafo 2o)

§ 2o No caso de aquisição de bem não sujeito a registro, o terceiro adquirente tem o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição, mediante a exibição das certidões pertinentes, obtidas no domicílio do vendedor e no local onde se encontra o bem.



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA E O NOVO CPC/2015

## PENHORA DE BENS IMÓVEIS

**Art. 843.** Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

**§ 1o** É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**§ 2o** Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

**Art. 844.** Para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, cabe AO EXEQUENTE providenciar a averbação do ARRESTO ou da PENHORA no registro competente, mediante apresentação de CÓPIA DO AUTO OU DO TERMO, independentemente de mandado judicial.



# CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA E O NOVO CPC/2015

## PENHORA DE DIREITOS REAIS

**Art. 791.** Se a execução tiver por objeto obrigação de que seja sujeito passivo o proprietário de terreno submetido ao regime do direito de superfície, ou o superficiário, responderá pela dívida, exclusivamente, o direito real do qual é titular o executado, recaindo a penhora ou outros atos de constrição exclusivamente sobre o terreno, no primeiro caso, ou sobre a construção ou a plantação, no segundo caso.

**§ 1o** Os atos de constrição a que se refere o caput serão averbados separadamente na matrícula do imóvel, com a identificação do executado, do valor do crédito e do objeto sobre o qual recai o gravame, **devendo o oficial destacar o bem que responde pela dívida**, se o terreno, a construção ou a plantação, de modo a assegurar a publicidade da responsabilidade patrimonial de cada um deles pelas dívidas e pelas obrigações que a eles estão vinculadas.

**§ 2o** Aplica-se, no que couber, o disposto neste artigo à enfiteuse, à concessão de uso especial para fins de moradia e à concessão de direito real de uso.



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA

- RESPONSABILIDADE CIVIL DO REGISTRADOR
- IMPEDIR OU RETARDAR O ACESSO DOS TÍTULOS
  - PREJUÍZO DECORRENTE DE EXIGÊNCIA INDEVIDA
    - TITULAR DE DIREITO REAL
    - TERCEIROS
    - CREDOR
    - PODER JUDICIÁRIO
  - PRUDÊNCIA REGISTRAL
- QUEBRA DA PRIORIDADE
- CANCELAMENTO DE PROTOCOLO
  - PUBLICIDADE DO PROTOCOLO
  - RESERVA DE PRIORIDADE



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- PROPRIEDADE TEM QUE CUMPRIR A FUNÇÃO SOCIAL E ECONÔMICA
- REGISTRO (PROPRIEDADE FORMAL)
- BEM-ESTAR INDIVIDUAL E SOCIAL
- “PROPRIEDADES INFORMAIS” SÃO INÚTEIS PARA FINS CREDITÍCIOS (DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL)
- OBJETIVO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:  
**TÍTULO AOS OCUPANTES**



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- PROPRIEDADE FORMAL GARANTE O MÍNIMO EXISTENCIAL
- RESIDÊNCIA COMO LOCAL PARA DESENVOLVIMENTO DA PERSONALIDADE HUMANA
- PROPRIEDADE COMO DIREITO FUNDAMENTAL (ART. 5, CAPUT) E DECLARAÇÃO UNIVERSAL DOS DIREITOS DO HOMEM (ART. 17)



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

## USUCAPIÃO POR “POSSE TABULAR”

Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o **detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro**, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a **conversão desse título em registro de propriedade**, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 3o No caso de área urbana de mais de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da **conversão do título de legitimação de posse em propriedade** será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

# OBSERVAÇÕES FINAIS

- USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA (art. 183/CR):
  - Preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). (Inf. 783/STF)
- RESERVA LEGAL NA USUCAPIÃO
  - Foi condicionado o registro da sentença de usucapião no Cartório de Registro de Imóveis ao prévio registro da reserva legal no CAR. (STJ, RESP 1.356.207/SP)
- FRAÇÃO MÍNIMA DO PARCELAMENTO RURAL (Lei 13.001/14)
  - Art. 8º, §4º, III - aos imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como **agricultor familiar** nos termos da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006;



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

**OBRIGADO!**