


# O papel do registrador de imóveis na REURB

**José Celso Vilela**  
*Registrador de Imóveis  
em Itabira*  
*Diretor de Regularização  
Fundiária do CORI-MG*







Se você tem  
processos de  
regularização  
fundiária em  
andamento...



# Calma...



Pode-se aplicar tanto a Nova Lei quanto a Lei 11.977/09.

Estudo comparativo disponível no site do CORI-MG (Palestras – Workshop de 30/09/17).





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.*

Basta um Ato Administrativo  
Municipal pra optar...



Mas pra fazer a REURB acontecer,  
não basta um Decreto Municipal...



A sustentabilidade  
jurídica da REURB  
depende do  
trabalho  
“preventivo-  
proativo” do  
registorador.



# O caminho rumo à regularidade:

**Individualização da matrícula dos terrenos**

(registro do parcelamento dos solo)

**Atualização Dominial**

(atribuição da propriedade aos possuidores)

**Regularização construtiva**

(Averbação da construção junto à matrícula, instituição de condomínio edilício, etc.)

**99%\* dos processos já feitos até hoje no Brasil só chegam até aqui**

A REURB no seu Município depende de Lei com flexibilização construtiva pra chegar até aqui.

Financiamento  
Imobiliário



# Definições Municipais Recomendadas:

## **1). Criação de Conselho Técnico Municipal de Regularização Fundiária.**

- ▶ Composição do Conselho: Agentes Municipais, CRI e MP.
  - ❖ Registrador conhece a irregularidade antes de ela chegar ao cartório e pode propor soluções no início do processo.

## **2). Fixação de critério local de baixa renda.**

- ▶ Diferenciação entre REURB-S e REURB-E.

## **3). Flexibilização de parâmetros urbanísticos.**

- ▶ Marco temporal renovado pela Lei 13.465, mas a extensão das flexibilizações é a Lei Municipal que define.



# Definições Municipais Recomendadas:

## **4). Flexibilização de parâmetros construtivos.**

- ▶ Lei 13.465/17 prevê averbação de construção por “mera notícia” (art. 63), em REURB-S.
- ▶ Inconstitucionalidade (art. 30, VIII, CF): fere competência municipal para promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;
  - ❖ Mas inconstitucionalidade da Lei Federal pode ser superada pela aplicação da Lei Municipal de “Habite-se Simplificado”.



# REURB em Área Rural

“Art. 11.

*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”;*

§ 6º *Aplicam-se as disposições desta Lei aos **imóveis localizados em área rural**, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.*



# REURB em Área Rural

Art. 30, VIII, CF:

*Art. 30. Compete aos Municípios:*

*(...)*

*VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;*

## **Interpretação conforme a Constituição:**

Município pode discricionariamente decidir NÃO FAZER REURB EM ÁREA RURAL.



# Definições Municipais Recomendadas:

## 5). Titulação de imóveis públicos municipais em REURB-S:

- ❖ Previsão da Compra e venda simbólica em Lei Municipal.
  - ▶ Previsão da Isenção de ITBI na transmissão.
  - ▶ Desnecessidade de lavratura de Escritura Pública (valor simbólico).
  - ▶ Dispensa de Licitação (art. 17, f, Lei 8.666).
  
- ❖ Previsão da Legitimação fundiária em Lei Municipal.
  - ▶ Embora prevista na Lei Federal, a União não tem competência executiva heterônoma. Municípios devem prever essa forma de titulação em Lei própria.



# Sobre a 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 (Prevê restrições para REURB-S)



# Sobre a Legitimação Fundiária...

## 5). Titulação de imóveis públicos municipais:

- ❖ É expressamente prevista para REURB-S (restrições do §1º).
- ❖ Não vemos problemas para imóveis públicos em REURB-E, em razão da obrigatória onerosidade prevista no art. 16:

*Art. 16. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.*



# Outras orientações aos Municípios:

- ▶ Problema da “dispensa da dispensa” da licitação:

*Art. 98. Fica facultado aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, devendo regulamentar o processo em legislação própria nos moldes do disposto no art. 84 desta Lei.*

- ▶ Em tese, não precisaria fazer desafetação, avaliação prévia, autorização legislativa ou licitação.
  - ❖ Sugestão: Fazer procedimento de inexigibilidade de licitação por inviabilidade de competição (art. 25, caput. Lei 8.666).



# Voltando à Legitimação Fundiária...

## 5). Titulação de imóveis privados:

- ❖ Em abstrato, é de constitucionalidade duvidosa, já que se expropria o domínio do particular sem qualquer indenização e o transfere a outro particular por ato do poder público.
  - (Seria preferível fazer Desapropriação em favor dos possuidores, indenizada).
- ❖ Em concreto, o Município deve se certificar do preenchimento dos requisitos da usucapião pelos beneficiários para utilizar LF como forma de titulação, já que eles poderão alegar usucapião em defesa, caso o proprietário impugne judicialmente.



Legitimação Fundiária de área privada pode e deve ser substituída por:

- ▶ Usucapião Extrajudicial.
- ▶ Legitimação de Posse (quando não há requisitos pra usucapião, inclusive temporais – ex. posse iniciada em 21/12/2017).



# Quanto à infraestrutura, mesmas regras da Lei 11.977:

- ▶ Quem deve pagar pelo custeio de projeto e obras?
  - ❖ REURB-S: Poder Público (Municípios).
  - ❖ REURB-E: Interessados



# Mas será que dependemos do Município pra TUDO?



E quando a área não for pública?

Já tiver infraestrutura instalada?

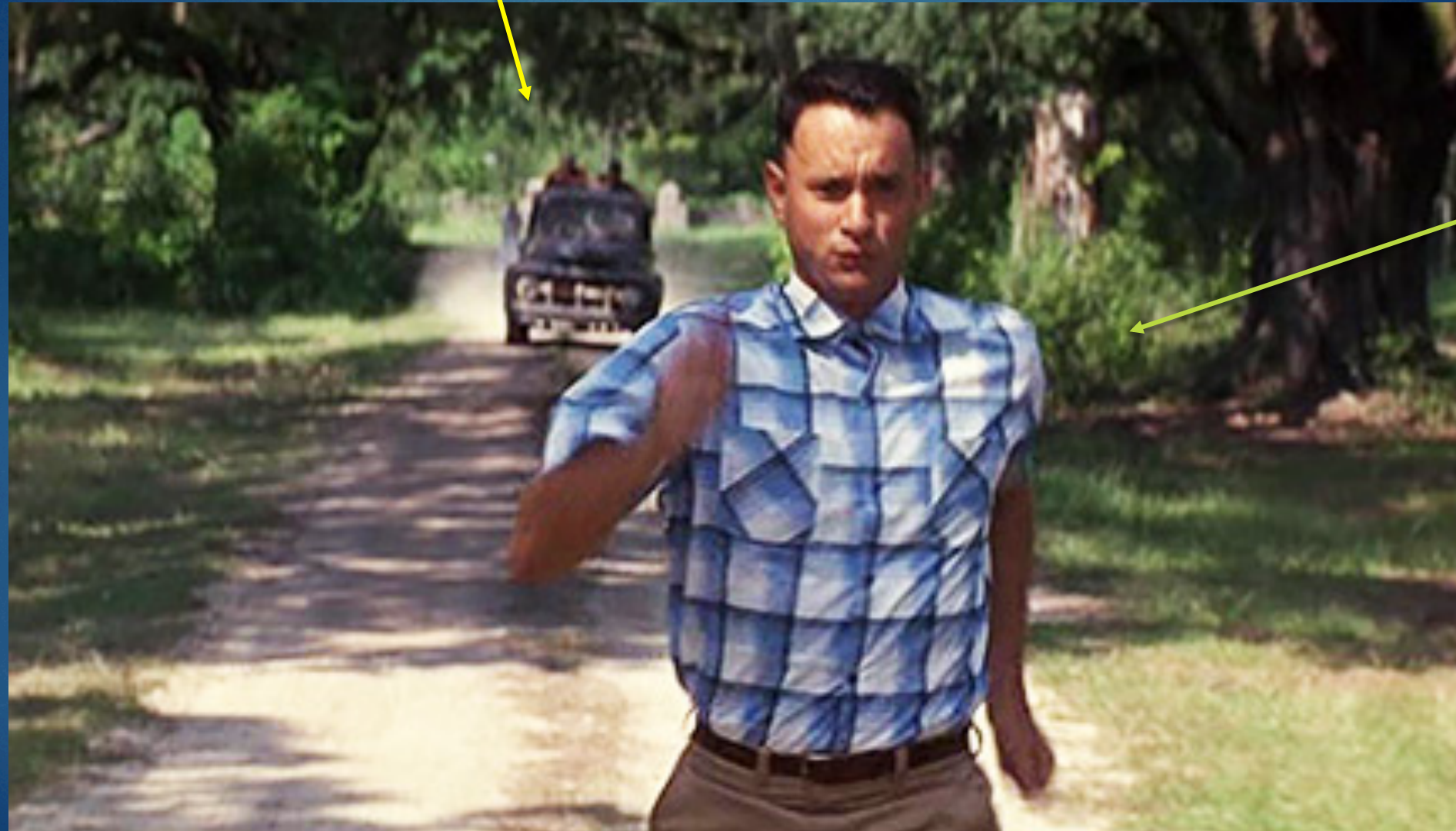
Os imóveis tiverem área mínima legal?

E o problema for só de titulação?



**Município!!!**

Nesse caso...



**Você!**



Melhor resolver a situação com tabeliães e advogados:





▶ A solução  
chama-se:  
**USUCAPIÃO  
EXTRAJUDICIAL  
PLÚRIMA!**





# Usucapião Extrajudicial Plúrima:

- ▶ Processamento extrajudicial de usucapiões individuais **EM ESCALA!**
  - ❖ Área privada ou sem lastro registral conhecido.
  - ❖ Mesmo fato jurígeno (ex.: mesma matrícula de origem, mesmo parcelamento irregular).
  - ❖ Requerentes serem confrontantes (anuentes recíprocos).
  - ❖ Desnecessidade de realização de obras de infra-estrutura.
  - ❖ Respeito, em cada imóvel usucapiendo, aos parâmetros mínimos de área e testada previstos em Lei Municipal.
    - ≠ Exceto se se tratar de usucapião constitucional (art. 183, CF).
    - ❖ Se tiver algo fora do parâmetro municipal, melhor fazer por REURB.



# Usucapião Extrajudicial Plúrima:

- ❖ Necessidade de custeio de formalização de títulos ser feito pelos requerentes.
  - ❖ (Foge-se de REURB-S x E, mas têm que pagar serviços contratados, sem gratuidade).
- ❖ Possibilidades vantajosas para os interessados:
  - ▶ Contratação de um mesmo escritório de advocacia (\*opcional).
  - ▶ Contratação de uma mesma empresa de topografia (\*opcional).
    - ❖ Vantagem(\*): ECONOMIA DE ESCALA.



# Usucapião Extrajudicial Plúrima:



## COMO FICA A DOCUMENTAÇÃO?

**1). REQUERIMENTO** – tem que ser individual

**2). ATA NOTARIAL** – ata que atesta o fato jurígeno (pode ser aproveitada por todos); ata documental; ata do depoimento do requerente e ata de constatação da posse (individuais). Seriam então 4 atas, sendo 3 exclusivamente individuais e uma comum a todos.

**3). PLANTA** – comum a todos (com a perimetral externa e a individual dos lotes, como na do parcelamento).

**4). MEMORIAL DESCRITIVO** - um para cada, sempre georreferenciado.

**5). ART ou RRT** – comum a todos;



# Usucapião Extrajudicial Plúrima:

**6). ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES** – em documento apartado, desde que mencionada a planta;

**7). CERTIDÕES** – sempre individuais;

**8). PROCURAÇÃO** – individual;

**9). CERTIDÕES DESONERAÇÃO ITBI E ITCD** – individuais, se houver usucapião extraordinária E ORDINÁRIA;

**10). CERTIDÃO DA MATRÍCULA** – pode aproveitar a todos;

**11). NOTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES** – podem ser aproveitadas as notificações aos confrontantes não-anuentes em comum;



# Usucapião Extrajudicial Plúrima:

**12). NOTIFICAÇÃO DAS FAZENDAS** – uma pode aproveitar a todos

- ▶ UNIÃO – enviar perimetral geral e de cada lote individualmente – manter prazo de 15 dias e prorrogar se for requerido;
- ▶ ESTADO – idem;
- ▶ MUNICÍPIO – a notificação deverá conter quesitos de ordem tributária, urbanística e ambiental. Enviar também planta geral.



# Usucapião Extrajudicial Plúrima:

- ▶ **13). EDITAL** – não existe previsão para aproveitamento de edital único (artigo 1.018-F do Prov. 260-CGJ).
- ❖ CORI-MG irá encaminhar nova proposta de alteração do Código de Normas para a Corregedoria, no sentido de se autorizar a publicação de edital único por extrato nas hipóteses de usucapião plúrima;



# Usucapião Extrajudicial Plúrima:

**14). IMPUGNAÇÃO** – se acontecer em relação a algum lote em específico, continua em relação aos demais (até porque os protocolos são individuais);

**15). DECISÃO FINAL** – individual.

**16). COBRANÇA** – por protocolo individual.



# Como o registrador pode estimular a Usucapião Extrajudicial Plúrima?

- ▶ Ajude a criar uma Associação Pró-Reurb!
- ▶ Faça um Termo de Cooperação Técnica com a OAB local e com a Associação Pró-Reurb.





# Ex. da dinâmica entre escritórios de advocacia e associação Pró-REURB:

1). Escritório de advocacia reúne-se com moradores e os incentiva a associarem-se.

2). Moradores se associam à Pró-Reurb.

3). Moradores contratam escritório de advocacia e serviços de medição EM ESCALA.

4). Moradores pagam mensalmente à Pró-Reurb valores para pagamento dos serviços contratados.

5). Pró-Reurb paga Atas Notariais e Registro.

6). Após entrega dos registros aos moradores, Pró-Reurb paga serviços contratados.

DINÂMICA DE TRABALHOS



# Finalizando...

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.

Fundo de ressarcimento para Atos Registrais, em fase de elaboração para tramitação legislativa na ALEMGO.



# Gratuidades Notariais possíveis em REURB:

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 gratuitos em REURB-S:

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



# Atas Notariais Gratuitas:

*Art. 15. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:*

*(...)*

*II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;*



# Por que deve haver um Fundo também para Notários?

- 1). A Lei Federal 13.465 determina que os Estados criem fundos compensatórios pelas gratuidades registras em REURB, mas no art. 13, §5º estabelece genericamente gratuidades notariais e registras.
- 2). Os Estados detêm a prerrogativa de legislarem sobre emolumentos dos serviços notariais e de registro e, portanto, sobre as gratuidades e fundos de indenização pela prática de atos gratuitos.
- 3). Os Tabeliães têm a função de produzir títulos que serão levados a registro e o fazem, em geral, com muita qualidade, de modo que sua expertise deve ser aproveitada, inclusive para que os beneficiários já se acostumem com o caminho da formalidade, que passa pelo tabelionato antes de chegar ao registro..
- 4). Os Municípios, por outro lado, não estão acostumados a produzir títulos levados a registro, ou não têm estrutura técnica para tal.
- 5). Em DIVERSAS Comarcas do Estado, os registradores de imóveis AINDA NÃO ACORDARAM para a necessidade de serem agentes indutores de REURB. Assim, a possibilidade de se fazer REURB depende em grande medida de impulsos de outros agentes.





Quando o Registrador de Imóveis assume a missão de VIABILIZAR REGISTROS e mostra como fazer...

**TUDO MUNDO SEGUE!!!**



Muito Obrigado!

