

# Regularização fundiária – reflexões sobre as inovações legislativas

João Pedro Lamana Paiva – Oficial de Registro de Imóveis em Porto Alegre (RS)

“Devemos observar a prevenção, concentrando esforços para viabilizar regularizações ordinárias e evitar a propagação de situações clandestinas. Não devemos adotar o princípio da facilitação no sistema registral, na qualificação. Não é isso, é colaboração. É ter vontade. Interesse em regularizar os imóveis.”



# Regularização fundiária – reflexões sobre as inovações legislativas

**H**oje o Brasil amanheceu com uma medida provisória que agora só depende de sanção para que se possa regularizar os imóveis do nosso país. Além de criar novos institutos – excelentes, dinâmicos, atualizados e inovadores –, tenho certeza de que essa lei vai melhorar muito o nosso sistema registral brasileiro. Por isso cumprimento as pessoas que fizeram parte da comissão, os doutores Sílvio Eduardo Marques Figueiredo, Rodrigo Numeriano Dubourcq Dantas, Renato Martins Silva e Flauzilino Araújo dos Santos.

Temos, então, regularização fundiária. Regularização fundiária é um conceito aberto e amplo. A regularização fundiária está sempre aberta, a todo momento estamos regularizando. E o conceito é amplo porque se relaciona com todos os mecanismos e institutos que promovem a adequação e conformação de um empreendimento imobiliário ao regramento posto.

A regularização fundiária é mais do que consta da Lei 11.977/2009 e agora da MP nº 759/2016<sup>1</sup>. Deve ser efetivo o cumprimento, a observância dos meios normais (ordinários) de se alcançar a formalidade jurídica por meio de loteamentos e desmembramentos, fracionamentos, desdobro.

Essa regularização é ordinária, ou seja, aquela que se pode regularizar agora. Não podemos esperar sempre pelas regularizações extraordinárias. Não podemos esperar leis para a regularização. Devemos observar a prevenção, concentrando esforços para viabilizar regularizações ordinárias e evitar a propagação de situações clandestinas. Não devemos adotar o princípio da facilitação no sistema registral, na qualificação. Não é isso, é colaboração. É ter vontade. Interesse em regularizar os imóveis.

Devemos prevenir e regularizar as ordinárias. O caminho da normalidade é o que deve ser constantemente perseguido, a fim de que regularizações extraordinárias não se tornem a regra. Tanto é verdade que sempre há limite temporal para suas aplicações (Ex.: Art. 9º, § 2º, PL 12/2017; art. 54, § 1º da Lei nº 11.977/2009).

Os marcos temporais indicam que se deve evitar a proliferação da informalidade. Mas a lei precisa resolver os casos do passado. Sobre esses casos é que vamos tratar.

## Alguns meios de regularização fundiária urbana

- Loteamento e Desmembramento (Lei nº 6.766/1979);
- Desdobro/Fracionamento (ver Código de Normas local – procedimento simples);
- Condomínio Edifício (incorporação imobiliária e instituição de condomínio – Lei nº 4.591/1964 e arts. 1.331 e segs. do Código Civil);
- Regularização Fundiária de Interesse Social e Regularização Fundiária de Interesse Específico (MP nº 759/2016 – ver se/quando se aplica a Lei nº 11.977/2009);
- Regularização de Áreas Públicas decorrentes de Parcelamento do Solo (art. 195-A da Lei nº 6.015/1973 e art. 22 da Lei nº 6.766/1979);
- Regularização de Áreas Públicas (Discriminatória – Lei nº 6.383/1976);
- Regularização Fundiária na Amazônia Legal (Lei nº 11.952/2009);
- Imóveis da União;
- Regularização de Imóveis da União (Lei nº 5.972/1973 e Lei nº 11.481/2007);
- Regularização de Quilombos (Decreto nº 4.887/2003).

Já os imóveis rurais contam com o Decreto-lei nº 58/1937 e art. 53 da Lei nº 6.766/1979.

<sup>1</sup> A MP 759 foi convertida na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.



## Regularização fundiária: reflexões sobre as inovações legislativas

Esta breve exposição pretende refletir sobre a regularização fundiária que está na agenda do parlamento brasileiro decorrente da publicação da Medida Provisória nº 759/2016.

Atenção, o Projeto de Lei de Conversão, PLC nº 12/2017 foi aprovado na Câmara em 24.05.2017.

Sobre o PLC nº 12/2017 importa considerar que esta exposição se baseou fundamentalmente no texto da MP nº 759/2016.

Citações e referência ao PLC ainda não estão vigorando, mas constam aqui a título de informação para melhor compreensão do estudo.

Importa mencionar também que o PLC nº 12/2017

também altera outras legislações, como a Lei nº 6.015/1973 (art. 216-A) e a Lei nº 9.514/1997, assuntos que não constaram da MPV nº 759/2016.

Por que trazer a alteração da Lei 6.015? Porque vem aí aquilo que nós lutamos dez anos para que vigrasse no Brasil, a usucapião extraordinária.

O art. 216-A da Lei nº 6.015/1973 possivelmente será corrigido para readequar a presunção decorrente do silêncio, agora presumindo a concordância, o que será benéfico para as regularizações. Esse dispositivo também trata de novos títulos averbáveis.

A presunção de concordância será benéfica para as regularizações e tenho certeza de que agora vamos ter muitas usucapiões para regularizar, porque isso era um entrave.

Quanto à Lei nº 9.514/1997, haverá alteração de diversos dispositivos, ficando regido com maior pre-

# Regularização fundiária – reflexões sobre as inovações legislativas

cisão o valor do imóvel para fins de leilão, o procedimento de intimação (com hora certa) e outras questões relacionadas com os empreendimentos PMCMV e FAR. A lei do prazo de mora, que vai para trinta dias. Há uma discussão sobre os prazos do novo Código de Processo Civil, se são corridos ou dias úteis.

## Críticas à MP nº 759/2016

Algumas críticas à medida provisória que não são minhas. É de um texto adaptado do Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico – IBDU:

1. Exigências urbanísticas são relegadas em favor de aspectos de mercado.
2. Permissão para que os assentamentos urbanos sejam regularizados sem intervenções urbanísticas e infraestrutura.
3. Contradição com os compromissos assumidos com a ONU: “Os processos desencadeados pela MP 759 não contribuem para a efetiva implementação da Nova Agenda Urbana de forma a tornar as cidades e os assentamentos humanos mais inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis. A Nova Agenda foi recém definida pelas Nações Unidas na conferência Habitat III e do qual o Brasil foi um dos signatários”.

## Benefícios da MP nº 759/2016

O mesmo texto do IBDU diz:

“Segundo o governo, a regularização fundiária urbana contribuirá para ‘o aumento do patrimônio imobiliário do País’, por representar a inserção de capital na economia, à medida que agrega valor aos imóveis regularizados, permite ao Poder Público cobrar impostos (IPTU, ITR E ITBI) e facilita aos proprietários a obtenção de créditos, dando seus imóveis como garantia.”

No Brasil, dependendo da região, de 40% a 50% dos imóveis estão na informalidade, sem registro. Esse número é muito grande, devemos trazer esses imóveis para a formalidade. Matricular para que entrem para o mercado, porque todos ganham: o usuá-

rio, o comerciante e também o Estado e o Município com IPTU, ITR, ITBI.

O que fazer com o que está consolidado? Trazer para o mundo jurídico formal é o melhor caminho. Com a MP 759 criou-se a situação consolidada e irreversível, então, hoje tem como fazer.

## Regularização fundiária: marco regulatório

Em termos de regularização fundiária, o art. 73, incisos I e VI da MP nº 759/2016 (PL 12/2017, Art. 106) abandonou a forma e os conceitos trazidos pela Lei nº 11.977/2009 e revogou o seu capítulo III, bem como o capítulo XII (arts. 288-A a 288-G da Lei nº 6.015/1973), adotando um novo modelo de regularização tanto urbana como rural.

A mudança trouxe um sentimento (equivocado) de que toda a experiência anterior de regularização foi um grande equívoco, o que não é verdade uma vez que nós regularizamos muitos imóveis.

## Aplicação da legislação revogada

É possível aplicar a legislação revogada? Sim, os processos de regularização fundiária poderão ser regidos a critério do ente público.

O art. 73 §§ 1º e 2º (PL 12/2017, art. 75) estabelece que os processos de regularização fundiária iniciados até a data de publicação da MP nº 759/2016 poderão ser regidos a critério do ente público responsável por sua aprovação, pelos artigos revogados:

- arts. 288-A a 288-G da Lei nº 6.015/1973;
- arts. 46 a 71-A da Lei nº 11.977/2009.

Logo, a aplicação da legislação revogada é uma faculdade concedida ao Município, que é o órgão responsável pela aprovação do projeto de regularização.

## Marco inicial do processo de regularização fundiária

É a data do protocolo no Registro de Imóveis que se apresenta como ponto de partida. *Prior in tempore*,

*potior in jure*. Aquele que primeiro chega é o que leva. E nesse caso, a função do protocolo é receber títulos e dar prioridade.

Porém, poderá ocorrer a prenotação posterior à publicação da MP nº 759/2016, hipótese em que o processo de regularização fundiária tenha iniciado na Administração Pública anteriormente a 23/12/2016, o que, na nossa forma de ver, permite que sejam aplicadas as normas revogadas pelo art. 73, §§ 1º e 2º (PL 12/2017, art. 75).

## Regularização fundiária rural

Na perspectiva rural, a MP nº 759/2016 visa assegurar mais transparência e agilidade, bem como desburocratizar as políticas de reforma agrária e de regularização fundiária, assegurando mais efetividade à política pública.

Pontos Relevantes:

1. Reforma Agrária, alteração de dispositivos da Lei nº 13.001/2014 e regularização fundiária rural fora da Amazônia Legal: atuações do Incra.
2. Alterações pontuais na obtenção de imóveis rurais e providências de desburocratização: regularização e titulação de beneficiários de parcelas.
3. Seleção de beneficiários de parcelas em projeto de assentamento: definição de critérios objetivos.

## Regularização fundiária urbana e rural

Adequação dos conceitos.

De acordo com o artigo 8º (PL 12/2017, art. 9º) foram instituídas normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – Reurb, a qual abrange medidas jurídicas, urba-

nísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais.

Como se vê, a MP nº 759/2016 modificou os conceitos de regularização fundiária urbana ao alterar o campo de atuação de “assentamento irregular” para “núcleo urbano informal”, conceito mais abrangente.

## PLC nº 12/2017: núcleo urbano, núcleo urbano informal e núcleo urbano informal consolidado

- Art. 11, I – Núcleo urbano: o 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 12.12.1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;
- 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;

## Exemplo de Situação Consolidada / Irreversível



Foto Ilustrativa da rua João de Souza Garcia, Sentido SUDESTE/ NORDESTE Lado ímpar em direção à Av. Américo Vespúcio.

# Regularização fundiária – reflexões sobre as inovações legislativas

• Art. 11, III – Núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.

Exemplos:

– Matrículas com inúmeros registros de frações ideais.

Nos 5.568 municípios brasileiros há imóveis em condomínio dentro de área maior. E hoje os registradores sofrem para poder regularizar, principalmente depois da Lei 4.504/1964, do Estatuto da Terra, que criou o módulo rural, módulo fiscal e a fração mínima de parcelamento. Antes dos anos 1960 não encontramos imóveis vendidos em condomínio dentro de área maior. Os condomínios eram formados através das partilhas das associações. O Incra estabeleceu a fração mínima, que começou com 50 a 70 hectares e hoje veio para 2 ou 3 hectares. Criou-se esse mecanismo que vedava a venda da propriedade. O proprietário, então, vendia 500 metros quadrados em condomínio dentro de uma área maior que 50 mil metros quadrados. E aí está o grande problema.

– Imóveis em Área de Preservação Permanente.

– Empreendimentos de Interesse Social sem os requisitos legais para individualização.

## PLC nº 12/2017: a novidade da demarcação urbanística

• Art. 11, IV

Demarcação urbanística, uma novidade: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula desses imóveis da viabilidade da regularização fundiária a ser promovida a critério do Município.

## Adequação à realidade

Referente à aplicação da Reurb, a MP trouxe como novidade a possibilidade de dispensa, pelos Municípios, das regras urbanísticas estabelecidas para o desenvolvimento urbano, art. 9º, § 1º (PL 12/2017, art. 11, § 1º).

Essa facilidade alcança as duas modalidades da Regularização, art. 11 (PLC 12/2017, art. 13): Reurb de interesse social (Reurb-S) e Reurb de interesse específico (Reurb-E).

Com isso poderá haver a regularização dispensando as regras relativas a tamanho dos lotes, percentual de área destinada a uso público, regularização de edificações, dimensões das vias públicas e demais regras urbanísticas.

## Objetivos da Reurb: análise do art. 10 frente à Constituição Federal

A Medida Provisória estabeleceu, no art. 10, as garantias e direitos fundamentais dos cidadãos conforme previsto na Constituição Federal.

Alteração do *caput*:

– MP 759/2016: Art. 10. Constituem objetivos da Reurb: (...)

– PLC 12/2017: Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios: (...)

I – identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida;

PLC 12/2017:

I – identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

CF/1988:

- Art. 30. Compete aos Municípios:

V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;

• II - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem posteriormente regularizados;

CF/1988:

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;

• III - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

CF/1988:

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

X - combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos;

• IV - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

CF/1988:

Art. 4º A República Federativa do Brasil rege-se [...] pelos seguintes princípios:

VII - solução pacífica dos conflitos;

• V - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

CF/1988:

Art. 5º, XXII - é garantido o direito de propriedade;

Art. 3º, IV da Lei 11.977/2009 - No Programa Minha Casa Minha Vida há prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar.

• VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

CF/1988:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, [...] na forma desta Constituição.

• VII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

CF/1988:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

• VIII - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo.

CF/1988:

Art. 170. A ordem econômica, [...] observados os seguintes princípios:

III - função social da propriedade;

## Novos objetivos: PLC 12/2017

Novo Inciso: II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

Novo Inciso: VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

Novo Inciso: X - prevenir a formação de novos núcleos urbanos informais;

## Modalidades da Reurb

• A Reurb compreende duas modalidades, art. 11 (PLC 12/2017, art. 13):

- Reurb de interesse social (Reurb-S)

- Reurb de interesse específico (Reurb-E)

- Reurb-S:

# Regularização fundiária – reflexões sobre as inovações legislativas

- É aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, observado o disposto em ato do Poder Executivo Federal (necessidade de regulamentação).

- A característica significativa da Reurb-S é a “população de baixa renda”, tendo em vista as isenções e particularidades desse tipo de regularização.

Qual o critério para aferir se essa pessoa pode utilizar a gratuidade? Tem que haver um parâmetro, um início, e talvez esse início seja regulamentado para toda a atividade.

- Reurb-E:

- É aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata a Reurb-S.

- Dessa forma, a Reurb-E se aplica a população que não se enquadra como “baixa renda”, não recebendo as isenções de emolumentos e demais benefícios dispostos na MP.

## Fiscalização de tributos

- O registrador imobiliário é fiscal do pagamento dos tributos, conforme dispõe o art. 289 da Lei nº 6.015/1973.

- O § 2º do art. 11 traz uma exceção legal, ao determinar que os atos registrares da Reurb independem de comprovação do pagamento de tributos. (PLC 12/2017, Art. 13, § 2º)

Isso está consolidado, não temos mais o que questionar. Uma grande novidade.

## Utilização mista

- Na Reurb, os Municípios e o Distrito Federal poderão admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado – art. 11, § 4º (PLC 12/2017, art. 13, § 4º).

- A regularização não está restrita a imóveis para moradia. Poderão ser regularizados imóveis

utilizados para fins sociais (creches, associações, centros culturais) e para fins comerciais (fomentar a geração de emprego). Cabe ao Poder Público que emite a Legitimação de Posse reconhecer o interesse social – art. 22, § 1º, III (PLC 12/2017, art. 23, § 1º, III)

Outra grande novidade. Às vezes, a comunidade não podia ter mercado, um comércio, porque não havia essa possibilidade.

## Área de Preservação Permanente – APP

- É possível a Reurb em área de preservação permanente (art. 9º, § 3º), desde que elaborados estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

- A regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária.

## PLC 12/2017

- Art. 12. A aprovação municipal da Reurb de que trata o art. 10 corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado.

- § 4º A aprovação ambiental da Reurb prevista neste artigo poderá ser feita pelos Estados na hipótese de o Município não dispor de capacidade técnica para a aprovação dos estudos de que trata este artigo.

Atenção!

- O dispositivo da MP nº 759/2016 impõe a necessidade de melhoria das condições ambientais.

- Não bastará manter o meio ambiente como está, será preciso fazer alguma melhoria.

- Compensação ambiental: pode ser na área da Reurb ou em outra área.



## Solução – art. 12, §§ 1º e 2º (PLC 12/2017, art. 39)

- Se houver área de risco no Núcleo Informal Urbano, será obrigatória a realização de estudos técnicos para análise da viabilidade da Reurb e implantação das medidas indicadas para a devida:

- Eliminação;
- Correção; ou
- Administração do risco na parcela por ele afetada.

## Área de Risco – art. 12 (PLC 12/2017, art. 39)

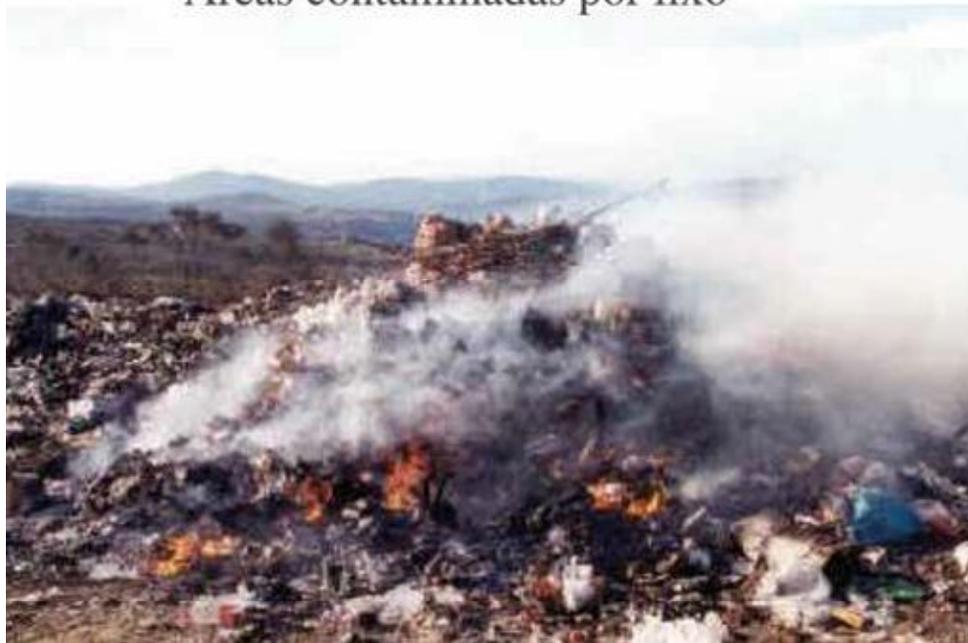
- Muitos são os Núcleos Urbanos Informais localizados em áreas de riscos geotécnicos, inundações e de outros riscos especificados em lei (desmoronamento, alagamento, deslizamentos, crateras, aterros, áreas contaminadas, etc.).

- Não é aplicável a Reurb em áreas de risco quando não for possível a eliminação, correção ou administração desse risco.

### Área contaminada

- É aquela onde comprovadamente há poluição causada por quaisquer substâncias ou resíduos que nela tenham sido depositados, acumulados, armazenados, enterrados ou infiltrados, e que causa impacto negativo à saúde humana e ao meio ambiente.

## Áreas contaminadas por lixo



## Impossibilidade de aplicação (art. 12, § 3º): (PLC 12/2017, art. 39)

- Caso seja verificado, pelos estudos técnicos, que a área de risco não comporta eliminação, correção ou administração, não poderá ser procedida a Regularização.

- Em se tratando de Reurb-S, o Município ou Distrito Federal, procederá a realocação dos ocupantes do local.

## Legitimação fundiária

Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público àquele que detiver área pública ou possuir área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado.

Pode se caracterizar no instituto mais importante e eficaz da Regularização Fundiária.

## PLC 12/2017

- Art. 23 – traz a mesma conceituação da Legitimação Fundiária, porém retirando o caráter discricionário do Poder Público.

- Dessa forma, cumpridos os requisitos legais, tem-se a Legitimação Fundiária.

## Legitimação de posse

- Ato do Poder Público já conhecido no ordenamento jurídico brasileiro (Lei nº 11.977/2009), mas que agora ganha novos aspectos com a MP nº 759/2016.

- A legitimação de posse constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, ao final da Reurb, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação – art. 22 (PLC 12/2017, art. 25):

- Dos ocupantes

- Tempo da ocupação
- Natureza da posse

## Imóveis particulares

- Na Lei nº 11.977/2009 era possível a aplicação desse ato em imóveis públicos ou privados.

- A MP delimitou a concessão da Legitimação de Posse para imóveis particulares, impossibilitando a aplicação para imóveis públicos – art. 22, § 3º (PLC 12/2017, art. 25, § 2º).

- Porém, o art. 38 (PLC 12/2017, art. 15) dispõe de outros instrumentos aplicáveis para imóveis públicos.

## Condições

O Poder Público concederá a Legitimação de Posse aos ocupantes cadastrados que (art. 22, § 1º):

I – não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de imóvel urbano ou rural;

II – não tenham sido beneficiários de mais de uma legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com mesma finalidade; e

III – em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido o interesse social de sua ocupação pelo Poder Público emitente do título de legitimação de posse.

## PLC 12/2017

- O PL, nos arts. 25 e 26, não restringiu a concessão da Legitimação de Posse às condições acima dispostas.

- Esse instrumento pode ser aplicado a qualquer pessoa.

## Transmissão da posse

- Apesar de ser um direito concedido *intuitu personae*, é possível a transmissão da legitimação de posse por ato *inter vivos* (compra e venda, doação, permuta, etc.), desde que o adquirente cumpra as condições

necessárias – art. 22, § 2º (PLC 12/2017, art. 25, § 1º). Caso contrário, o Poder Público poderá cancelar o título – art. 24 (PLC 12/2017, art. 27).

- A MP também autoriza a transmissão *causa mortis*. Nesse caso, como não se trata de ato de liberalidade, mas sim de fato jurídico *stricto sensu* (morte), entendo não ser necessário cumprir as condições dispostas nos incisos I e II do art. 22, § 1º.

## Conversão em propriedade

- A legitimação de posse poderá ser convertida em propriedade – art. 23 (PLC 12/2017, art. 25), após decorrido o prazo de 5 anos de seu registro, a exemplo do que acontecia na Lei nº 11.977/2009.

- Porém, foi aumentado o alcance da conversão, não se limitando às condições do art. 183 da Constituição Federal, podendo ser preenchidos os requisitos para usucapião estabelecidos em lei.

## Propriedade

- A legitimação de posse, após ser convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição – art. 23, § 2º (PLC 12/2017, art. 26, § 2º).

- A unidade imobiliária restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando estes disserem respeito ao próprio beneficiário.

## Conversão automática da propriedade

Ver art. 26 do Projeto de Lei de Conversão nº 12/2017:

Art. 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 deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

## Novidades importantes do Projeto de Lei de Conversão nº 12/2017

### Usucapião extrajudicial

- O art. 7º do Projeto de Lei de Conversão nº 12/2017 altera o art. 216-A da Lei nº 6.015/1973, em especial no ponto que passa a considerar o silêncio do notificado como concordância quanto à pretensão que visa o reconhecimento da usucapião.

- Também foi regulamentado o procedimento, prevendo a publicação de edital e diretrizes quando se tratar de condomínio edilício (§ 11 ss.).

### Certidão de regularização fundiária

- O art. 41 do Projeto de Lei de Conversão nº 12/2017 apresenta o título que representa a Reurb, que é a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) preven- do:

Art. 41. A Certidão de Regularização Fundiária – CRF é o ato administrativo de aprovação da regulari- zação que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter no mínimo:

- I – o nome do núcleo urbano regularizado;
- II – a localização;
- III – ...

### Condomínio de lotes

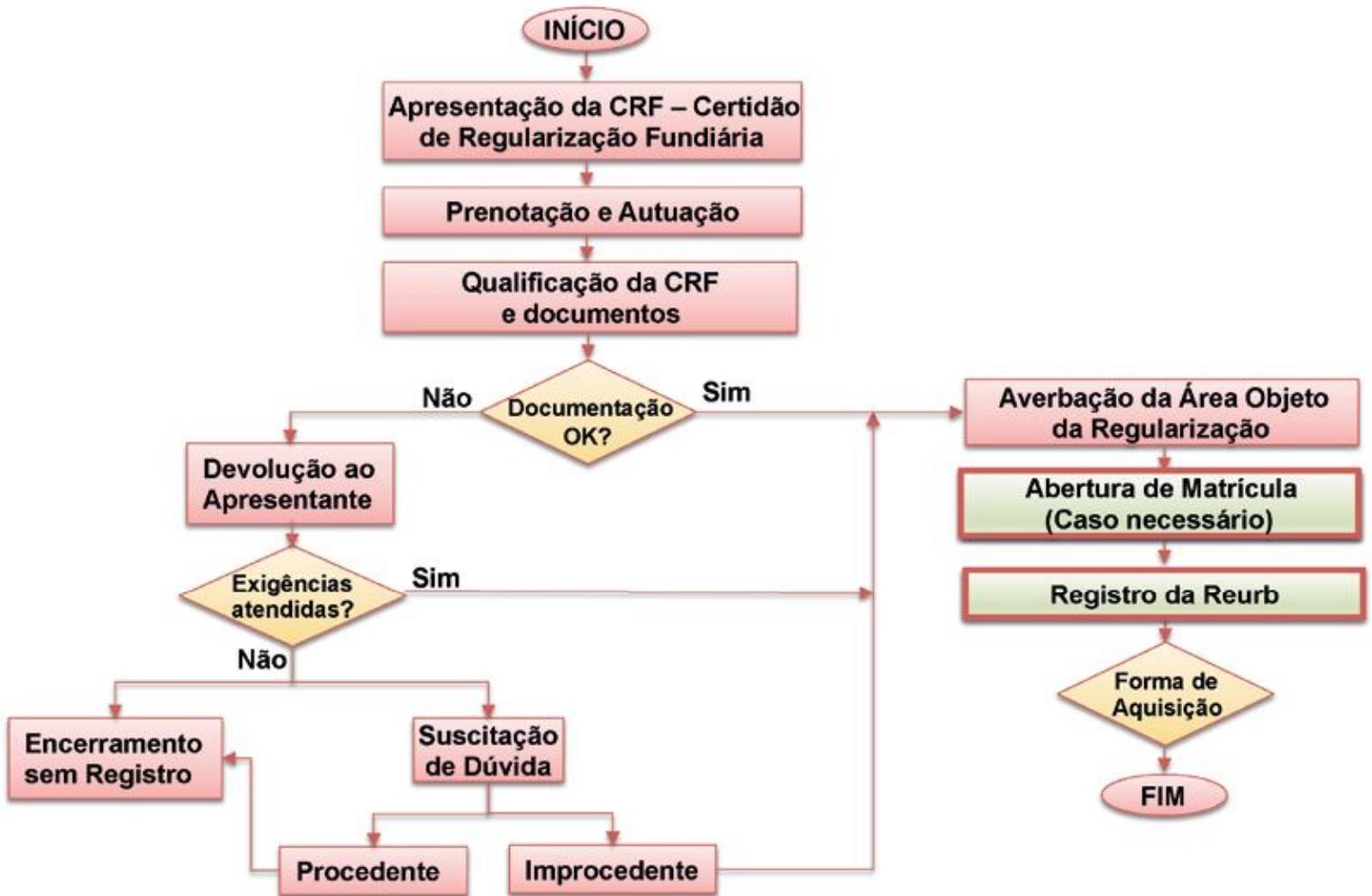
- O art. 58 do Projeto de Lei de Conversão nº 12/2017 inclui o art. 1.358-A na Lei nº 10.406/2002 (Código Civil) preven- do:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes, que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao Condomínio de Lotes o disposto sobre condomínio Edifício no Capítulo VII do Título III do Livro III da Parte Especial deste Código, respeitada a legislação urbanística.

## FLUXOGRAMA DO PROCEDIMENTO DE REGISTRO



§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. (NR)

O condomínio de lotes nem precisaria de lei. Nós fazemos isso há quinze anos no Estado do Rio Grande do Sul sem problema nenhum, mas muitos Estados proibiram. Agora está aí, não tem mais o que se questionar.

### Condomínio urbano simples

- O art. 61 do Projeto de Lei de Conversão nº

12/2017 cria a figura do Condomínio Urbano Simples. O novel instituto está restrito à aplicação de Reurb e prevê:

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

## Condomínio de direito real de laje (PLC 12/2017, art. 55)

• 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.

- Matrícula para a Laje (art. 1.510-A, § 3º)
- Lajes Sucessivas (art. 1.510-A, § 6º)

## Do procedimento de registro

- TÍTULO HÁBIL: Certidão de Regularização Fundiária (CRF) – Ver art. 41 e segs. do Projeto de Lei de Conversão nº 12/2017.
- PRENOTAÇÃO e AUTUAÇÃO
- QUALIFICAÇÃO
- NEGATIVA: Nota Devolutiva Fundamentada
- POSITIVA: Dar curso à Regularização

## Registro da Reurb

• Após sanadas as situações referentes a matrícula/transcrição de origem e procedida a averbação de especialização da área objeto da Reurb é que será realizado o Registro da Reurb (PL 12/2017, art. 50).

• Posteriormente, abre-se uma matrícula para cada uma das unidades imobiliárias.

## Matrícula das unidades

São seis os principais casos de abertura de matrícula para unidade imobiliária que se apresenta na Reurb:

### 1. Legitimação Fundiária

- Abertura de Matrícula em nome do ocupante indicado pelo Poder Público – art. 21, § 6º (PLC 12/2017, art. 22, § 4º)

### 2. Legitimação de Posse

- Abertura de Matrícula em nome do proprie-



tário original

- Registro da Legitimação de Posse (Art. 167, I, “41” da Lei nº 6.015/1973)

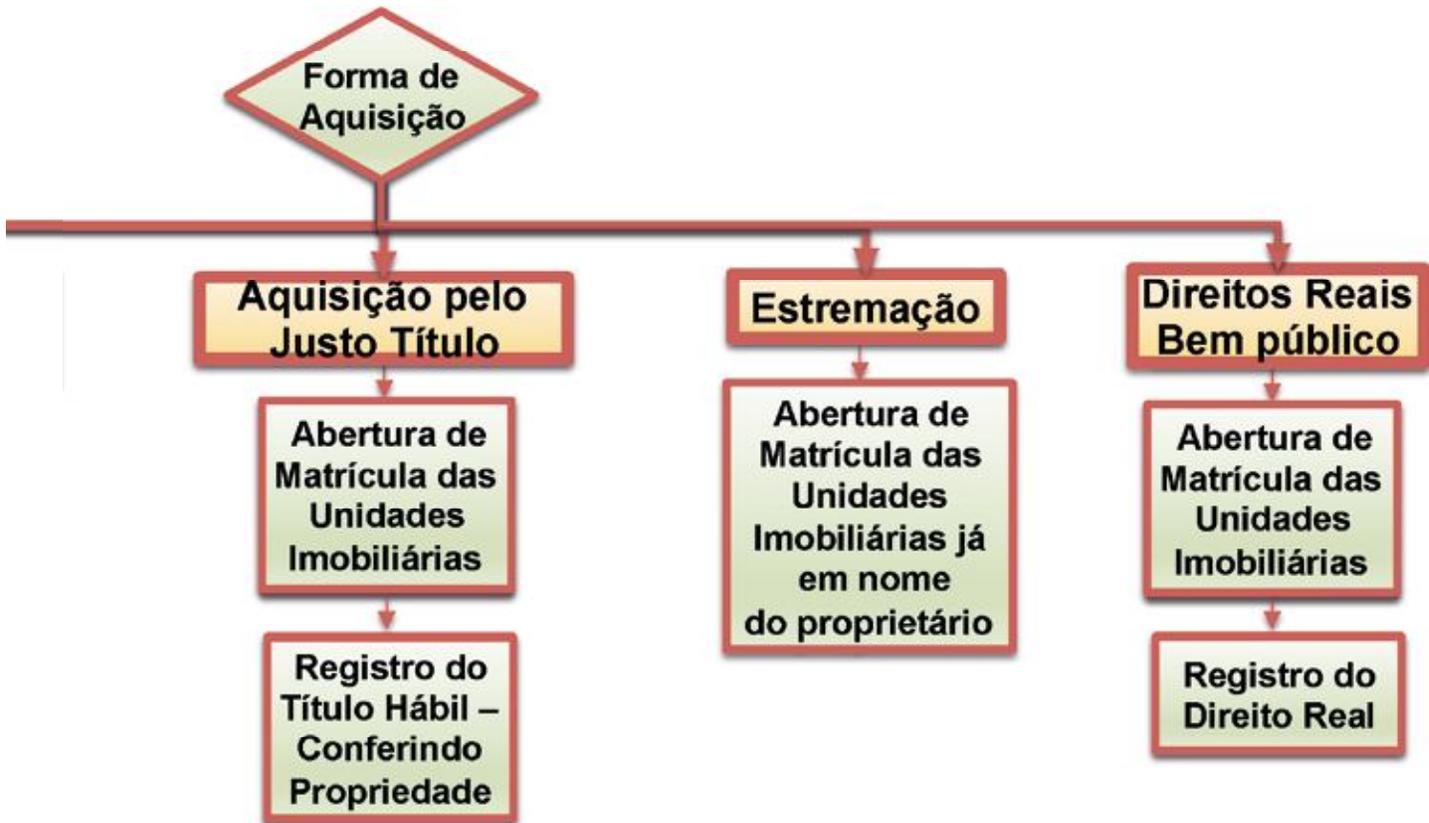
- Registro da conversão da legitimação de posse em propriedade (Art. 167, I, “41” da Lei nº 6.015/1973)

### 3. Estremação (Art. 45 e parágrafo único do PLC nº 12/2017)

- Abertura de Matrícula em nome do proprietário

# Regularização fundiária – reflexões sobre as inovações legislativas

## FLUXOGRAMA (Continuação)



da fração original do imóvel.

São condomínios formados em imóveis urbanos e rurais. Os condôminos, para ter sua unidade própria, para poder financiar, devem fazer uma escritura de divisão. E se não concordam? Agora é possível estrear o terreno mediante certidão da prefeitura municipal por requerimento simples. Abre-se a matrícula individualizada do imóvel, princípio de especialidade, e se averba na matrícula-mãe.

#### 4. Aquisição pelo Justo Título (PLC 12/2017, art. 52, § único)

- Abertura de Matrícula em nome do proprietário original
- Registro do Justo Título transmitindo a propriedade

#### 5. Direitos Reais sobre bem público (PLC 12/2017, art. 15)

- Abertura de Matrícula em nome do Poder Público
- Registro do Direito Real (concessão de direito real de uso, a concessão de uso especial para fins de moradia, doação ou compra e venda).

#### 6. Direito Real de Laje (PLC 12/2017, art. 55)

- Conclusão de um dos 5 procedimentos anteriores
- Abertura de Matrícula para a Laje
- As unidades desocupadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área (art. 40).