



“Lei da Regularização Fundiária e Seus Institutos”

Olivar Vitale
Outubro/2018

WWW.VBDLAW.COM.BR



Lei 13.465/17

- Sancionada no dia 11/07/2017
- Dispõe sobre regularização fundiária rural e urbana a alienação de imóveis da União Federal e promove mudanças de impacto ao mercado imobiliário

Causa

- Aproximadamente 30 milhões de domicílios apresentam alguma irregularidade, afetando 50% dos imóveis urbanos em território nacional. São quase 100 milhões de pessoas morando em imóveis irregulares (Dados da Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano)

Fundamento

- A Lei 13.465/17 trouxe avanços na desburocratização dos procedimentos de regularização de imóveis, concentrando as atividades nas prefeituras municipais e declarando expressamente que a legitimação fundiária constitui uma forma originária de aquisição.



Aprimora, atualiza e cria institutos importantes ao mercado imobiliário, dentre outros.

- Direito de Laje
- Condomínio de lotes e loteamento fechado
- Regularização fundiária urbana
- Alienação fiduciária



Aprimora, atualiza e cria institutos importantes ao mercado imobiliário.

- Terreno para pessoa física estrangeira
- Usucapião Extrajudicial
- Quitação de promessa de compra e venda
- Numeração única de matrícula

WWW.VBDLAW.COM.BR



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)

WWW.VBDLAW.COM.BR



PROJETO DE REURB

- Etapa da REURB.
- Estudos técnicos, desenvolvimento de projeto e reunião de documentos para REURB.
- Apresentação de projeto urbanístico e memoriais técnicos para aprovação.



PROJETO DE REURB

- Levantamento planialtimétrico e georreferenciamento.
- Elaboração de planta do perímetro do projeto.
- Demonstração de matrículas e/ou transcrições atingidas na planta do perímetro.



PROJETO DE REURB

- Estudos técnicos específicos quando for o caso de:
 - - Imóvel em situação de risco;
 - - Imóvel em área de proteção ambiental;



PROJETO DE REURB

- Elaboração de cronograma para realização de obras com indicação de prazo para realização de eventuais compensações urbanísticas e ambientais.
- Assinatura de termo de compromisso sobre cumprimento do cronograma apresentado.

REGISTRO DE PROJETO DE REURB

- O registro do Projeto de REURB enseja:
 - abertura de novas matrículas para as áreas regularizadas, de acordo com o Projeto;
 - registro de direitos reais (por exemplo, Direito de Laje) nas matrículas dos respectivos lotes.



DIREITO DE LAJE

WWW.VBDLAW.COM.BR



- Inclusão de laje no rol de Direitos Reais (artigo 1225, XIII, CC)
- Possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas, de titularidades distintas, situadas sob ou sobre um mesmo terreno.
- Diferença para condomínio edilício

- Exposição de motivos da MP 759/16
 - regularização de FAVELAS
 - exigência de acesso exclusivo. Não confusão com condomínio edilício. Isso mudou. Não há essa exigência na lei.

- Alteração na lei de registros públicos:
 - artigo 176, parágrafo 9º:
 - “abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca”



- proprietário cede a superfície de sua construção-base (subsolo ou sobressolo) a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.



- Direito de laje recai sobre imóvel particular OU público.
- Exclusivamente em planos horizontais – projeção vertical



- Titular: matrícula própria, livre uso e gozo, sem fração ideal de terreno. Responsabilidade por encargos e despesas
- Respeito às limitações urbanísticas



- Autorização legal para cessões sucessivas da laje pelo titular.
- Prévia e expressa autorização da construção base E demais detentores de laje. Problema prático.



- Aplicação subsidiária dos dispositivos do CC sobre condomínio edilício. “convenção”?
- Manutenção e fruição. Despesas ordinárias e extraordinárias: conforme CONTRATO. Que contrato? Não há convenção de condomínio.



- Partes que servem todo o edifício. “Comuns”. Cópia do CC Português (Artigo 1526 - sobre “direito de construir sobre edifício alheio”):
 - alicerces, colunas, instalações de água, esgoto etc

- direito de preferência na alienação:
 - - Primeiro a construção-base. Depois as lajes, sucessivamente.
 - . 30 dias para o exercício no preço e condição.

- direito de preferência na alienação:
 - Sob pena de, em até 180 dias da alienação, exercer o direito de preferência mediante depósito
 - Nova menção ao indefinido “contrato”

- Extinção por ruína, salvo se no subsolo.
- Criação também por Reurb, tais quais demais instrumentos da lei (art. 13, VII, da lei). Como fica o “contrato” nesse caso?



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

WWW.VBDLAW.COM.BR



- Intimação do devedor para a purga da mora (art.26 §3º)
LEI 9.514/97
- (Texto original e pós-alteração da Lei13.043/2014) –Tratou da intimação do devedor *em local incerto e não sabido (ignorado, incerto ou inacessível)*: edital (art.26 §4º).
- Lei 13.465/2017– Insere §§3º-A e 3º-B no art. 26 na Lei 9.514/97
- Aprimora o procedimento de intimação do devedor, em caso de suspeita de ocultação: “intimação com hora certa”

WWW.VBDLAW.COM.BR



- LEI 9.514/97(original) – Purga da mora no prazo de 15 dias contados da intimação para pagamento.

X

- STJ: até auto de arrematação:
- Respnº1.433.031/DF,Rel.Min.NancyAndrighi,j.03.05.2014)
- REsp1462210/RS,Rel.Min.RicardoVillasBôasCueva,j;18.11.2014
- REsp1518085/RS,Rel.MinMarcoAurélioBellizze,j.12.5.2015



- Lei 13.465/2017– Insere art.26-A na Lei 9.514/97
- Extensão do prazo para purgação da mora em operações de *financiamento habitacional*
- Consolidação da propriedade na matrícula do imóvel só poderá ser feita 30 dias depois do término do prazo inicial para purgação da mora.

- LEI 9.514/97 (original)- Não exigia
X
- STJ passou a exigir (por equiparação ao DL 70/66)
- Lei 13.465/2017– Insere art. 27 §2º-A na Lei 9.514/97
- Regulamenta a comunicação, ao devedor, das datas, horários e locais dos leilões (correspondências aos endereços previstos no contrato, inclusive e-mail)



- Lei 13.465/2017- Cria um direito de preferência para o devedor, a ser exercido até o segundo leilão, de adquirir o imóvel pelo valor da dívida(total) mais encargos e despesas.



- *Art.27,§2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o §2º deste artigo ,aos valores correspondentes ao impostos sobre transmissão intervivos e ao laudêmio, se for o caso,*



pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo ,inclusive custas e emolumentos.

- LEI 9.514/97 (original)- Não previa. “Definitividade da execução” podia ser extraída do art.693 do CPC/73, redação dada pela Lei 11.382/06
- Lei 13.465/2017– Insere art.30, parágrafo único – “definitividade da execução” após consolidação da propriedade (importante, em vista da redação deficiente do art.903 do CPC/2015)



Art.30(...)

Parágrafo único. Nas operações de financiamento imobiliário, inclusive nas operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial(FAR), uma vez averbada a consolidação da propriedade fiduciária, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor fiduciante, serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo.

WWW.VBDLAW.COM.BR

- Lei alterou procedimento
- A descrição do procedimento é requisito obrigatório do título:

*Art.24.O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterà:(...)
VII- a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art.27.*

- As alterações valem para os contratos já celebrados?

- Cuidados nos processos judiciais
- Perigo na formação de “precedentes” contrários
- Cuidados na celebração dos contratos
- Redação adequada
- Atendimento dos requisitos formais para registro
- Estabelecer endereço para recebimento de intimações para os leilões, inclusive endereço eletrônico.



- Cuidados nos procedimentos extrajudiciais de execução
- Intimação pessoal do devedor para purga da mora
- Intimação do devedor para realização dos leilões
- Regularidade dos leilões



- Lei Federal nº 13.476/17
- artigo 9º, a Lei 13.476 exclui a aplicabilidade dos parágrafos 5º e 6º do art. 27 da Lei nº 9.514 nos casos de imóveis dados em garantia em operações decorrentes de contratos de abertura de limite de crédito.



- em operações decorrentes de contratos de linha de crédito, caso o valor levantado após o segundo leilão do imóvel não seja suficiente para quitar a dívida garantida, o devedor continuará obrigado ao pagamento do saldo devedor remanescente.



CONDOMÍNIO DE LOTES

WWW.VBDLAW.COM.BR

Condomínio de Lotes

- Importante avanço no ordenamento jurídico com a inclusão no Código Civil da figura do Condomínio de Lotes.
- Permite a existência em terrenos de parte de propriedade comum e partes de propriedade exclusiva, fincando, para fins de incorporação, a implementação de infraestrutura a cargo do empreendedor que desenvolver o condomínio.

Condomínio de Lotes

Lei 13.465/17:

“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 edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

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

Condomínio de Lotes

- Similar, na prática, após as construções nos lotes de condomínio edilício de casas.
- As vias de circulação e as áreas comuns não são transferidas ao Município. São privadas e não públicas.



Condomínio de Lotes

- dúvidas:
 - Aprovação pela 4.591/64 ou respeito à 6.766/79, por exemplo no que diz respeito a lote mínimo, contrato padrão etc?
 - Potencial construtivo.
 - Necessidade de lei específica do município?



USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

WWW.VBDLAW.COM.BR



DEFINIÇÃO E FUNDAMENTO

- Forma de aquisição originária de propriedade.
- Situações de posse sem título e/ou registro.
- Instrumento para regularização de imóveis (artigo 15 da lei).

DEFINIÇÃO E FUNDAMENTO

- Propriedade nova.
- Imóveis públicos – não passíveis de Usucapião (artigos 183 e 191 da Constituição Federal/88).
- Termo da lei para “legitimação fundiária” é “ocupante”, não “possuidor”, para não confundir com “usucapião”.

DEFINIÇÃO E FUNDAMENTO

- Modalidades de Usucapião:
 - Ordinária
 - Extraordinária
 - Rural
 - Urbana
 - Familiar

EVOLUÇÃO LEGISLATIVA

- Código Civil de 2002: necessidade de declaração judicial.
- *“Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.”*
- Sentença declaratória: conversão de posse em propriedade.

EVOLUÇÃO LEGISLATIVA

- NCPC/2015 – Criação da usucapião extrajudicial.
- Inclusão do Art. 216-A a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73).

“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 (...).”

EVOLUÇÃO LEGISLATIVA

- Rol de documentos (art. 216-A): Planta e memorial descritivo com assinada pelos *“titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes”*.

- Se a planta não contiver assinaturas: notificação pelo Oficial de Registro de Imóveis para manifestar consentimento no prazo de 15 dias.
- Silêncio interpretado como discordância antes da lei 13.465/17.

EVOLUÇÃO LEGISLATIVA

- Lei 13.465/17: significativa alteração no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos.
- Ausência de manifestação interpretada como concordância.

“Art. 216-A: (...) § 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.”

DESJUDICIALIZAÇÃO



- trâmite diretamente perante o Registro de Imóveis, com maior celeridade

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL



- Processamento perante o Registro de Imóveis. Responsabilidade civil e administrativa do Oficial.
- Requerimento de interessado, representado por advogado, acompanhado dos documentos listados no Art. 2016-A
- Intimação direta do advogado para todos os atos subsequentes

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL



- Rol de Documentos: art. 216-A
- I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores
- II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com recolhimento de ART, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL



- III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
- IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

PROCEDIMENTO

- Transcorrido o procedimento extrajudicial sem qualquer impugnação, concluindo estar em ordem a documentação, inclusive a Ata Notarial, o Oficial do Registro de Imóveis registrará a aquisição da propriedade imobiliária em nome do requerente, com abertura de nova matrícula, se for o caso.

PROCEDIMENTO



- Diante de impugnação por confrontante, o registrador imobiliário decidirá se é FUNDAMENTADA ou não. Se não, registrará a aquisição da propriedade imobiliária



PROCEDIMENTO

- Se o Oficial entender que é fundamentada a impugnação, intimará o requerente e o profissional qualificado para manifestação. Não havendo transação, o Oficial deverá remeter os autos ao Judiciário.

PROCEDIMENTO



- Em caso de condomínio edilício: basta notificação do síndico.

POLÊMICAS

- 1. Os atos praticados judicialmente podem ser reaproveitados pelos cartórios? Inclusive intimação?
- 2. Opcional o extrajudicial– Interessado pode optar via judicial. Por que optaria?
- 3. Ata Notarial: dificuldades.
- 4. Burla ao pagamento de impostos. ITBI.

POLÊMICAS

- 5. Intimação do Tabular falecido. Como fica? Parágrafo XIII do artigo 216-A: *"caso não seja encontrado ou esteja em local incerto e não sabido"*. Publicação de edital?
- 6. Usucapião como forma indireta (transversa) para transmissão de imóvel? Exemplo: inventários ou cvc quitado
- 7. Intimação por hora certa? Ausência de previsão legal.



F I M

olivarvitale@vbdlaw.com.br

(11) 3181-8833

(11) 98467-0320

WWW.VBDLAW.COM.BR