



REGISTRO DA REURB

Autora:
Rosane de Almeida Tierno

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA

Presidente da República
Presidente Jair Messias Bolsonaro

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL – MDR

Ministro
Rogério Simonetti Marinho

Secretária Nacional De Habitação- SNH

Secretário
Alfredo Eduardo dos Santos

Chefe de Gabinete

Rhaiana Bandeira Santana

Departamento De Urbanização- DUR

Diretora
Alessandra D'Avila Vieira

Coordenação Geral de Regularização Fundiária Urbana- CGREG

Coordenadora Geral
Mirna Quinderé Belmino Chaves

Equipe Coordenação Geral de Regularização Fundiária Urbana

José Cristiano Rilling da Nova Cruz
Marta Wendel Abramo
Maria Alice Accorsi
Gleise Maria Assumpção Ferreira de Sousa
Cristina Sousa do Amaral

Coordenação Geral de Urbanização

Coordenador Geral
Antônio Vladimir Moura de Lima

Coordenação Geral de Melhoria Habitacional

Coordenadora Geral
Monique Toledo Salgado

NÚCLEO DE PESQUISA E EXTENSÃO ACESSO A TERRA URBANIZADA

Autora
Rosane de Almeida Tierno

Coordenador

Almir Mariano de Sousa Junior

Vice Coordenador

Luciana Dantas Mafra

Título

Registro da REURB

Organização

Almir Mariano de Sousa Junior
Luciana Dantas Mafra

Capa

João Vitor Alencar Rosa Ataíde

Diagramação

Cícero de França Neto
João de Campos Lima Neto
Larissa Oliveira Vargas

Nina Vitória Cavalcante e Silva
Sara Fernandes Rocha

Realização

Universidade Federal Rural do Semi-Árido
Secretaria Nacional de Habitação

T564r

Tierno, Rosane de Almeida

Registro da REURB / Organizadores: Almir Mariano de Sousa Junior,
Luciana Dantas Mafra - 1. ed. - Mossoró: Edufersa, 2020.
49p.: 21x29,7 cm.

ISBN

1. Introdução aos Registros Públicos. 2. Princípios Gerais da Atividade Registral.
3. Princípios Específicos da Atividade Registral.
I. Título.

CDD: 711.

[2020]

Todos os direitos desta edição reservados ao
Núcleo de Pesquisa e Extensão Acesso à Terra Urbanizada
Rua Francisco Mota Bairro, 572 - Pres. Costa e Silva,
Mossoró - RN, 59625-900
E-mail: mapa.terraurbanizada@ufersa.edu.br
www.terraurbanizada.com

1
EDIÇÃO

SUMÁRIO

Acesso à informação | 5

Sobre a autora | 6

Sobre o núcleo | 7

Apresentação | 8

PARTE 1 SOBRE OS REGISTROS

1. Introdução aos registros públicos | 12

1.1 Exercício dos cartórios, fiscalização e normatização | 12

1.2 Provimentos e regularização fundiária | 15

1.3 Direitos reais | 16

2. Do atendimento aos princípios pela atividade registral | 18

2.1 Legalidade do título ou qualificação registral | 18

2.2 Princípio da impessoalidade | 19

2.3 Princípio da moralidade | 20

2.4 Princípio da publicidade | 20

2.5 Princípio da eficiência | 21

3. Princípios específicos da atividade registral | 22

3.1 Princípio da inscrição | 22

3.2 Princípio da instância | 22

3.3 Princípio da Unitariedade | 23

3.4 Princípio da Legitimação Registral | 25

3.5 Princípio da Especialidade Objetiva | 25

3.6 Princípio da Espacialidade Subjetiva | 26

3.7 Princípio da continuidade | 27

3.8 Princípio da verdade ou realidade | 27

3.9 Princípio da eficácia das vontades | 28

4. Registro | 29

4.1 Averbação | 31

PARTE 2 SOBRE AS NORMAS

- 5. Normas gerais de procedimentos de registro da reurb | 34**
 - 5.1 Matrículas individualizadas da reurb | 37
 - 5.2 Registros de títulos individualizados anteriores à reurb | 38
 - 5.3 Registros de áreas públicas | 38
 - 5.4 Unidades sem ocupação e não comercializadas – unidades não edificadas | 40

PARTE 3 SOBRE OS ATOS

- 6. Ato único de registro – Reurb | 42**
 - 6.1 A questão da listagem dos ocupantes | 43
 - 6.2 Emolumentos do registro da reurb | 47
 - 6.3 Comprovação de pagamentos de tributos no registro da reurb-e | 49
 - 6.4 Sansão pelo descumprimento da lei pelos registradores | 49
 - 6.5 Reurb em área inscrita no incra como rural | 50
 - 6.6 Notificações | 50
 - 6.7 Registro de reurb em condomínios informais | 51
 - 6.8 Registro de conjunto habitacional | 53
 - 6.9 Dispensa de retificação prévia de registro | 55
 - 6.10 Elementos formais das peças técnicas e documentos da CRF | 56
- Considerações finais | 57
- Referências | 58

ACESSO À INFORMAÇÃO

Nossos cadernos técnicos possuem conteúdo interativo. Isto quer dizer que, ao longo da leitura, você será direcionado a aprofundar o conhecimento sobre regularização fundiária, em diferentes locais. Clicando nos links e QR Codes que aparecem ao longo do caderno técnico, você encontrará videoaulas sobre temas específicos, legislação na íntegra, dicas e informações atualizadas. Acesse as diferentes opções que são oferecidas nesta leitura, e usufrua o melhor do universo virtual. Para facilitar seu acesso a todas as plataformas, fique atento as informações abaixo:

1

Do seu smartphone, tablet ou computador, abra o caderno técnico e clique sobre o ícone indicado, onde aparece a imagem de um globo. Automaticamente você será direcionado a informações selecionadas e virtuais.



2

No seu smartphone, abra o aplicativo de câmera, ative o modo câmera inteligente e leia o QR Code presente no caderno técnico. Você será direcionado para informações selecionadas e virtuais.



SOBRE A AUTORA



ROSANE DE ALMEIDA TIERNO

Rosane de Almeida Tierno é advogada, graduada em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Mestra em Urbanismo e pesquisadora do Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). Sua linha de pesquisa é: qualificação e Regularização da Habitação de Interesse Social: cidade e meio ambiente.

EXPERIÊNCIA NA ÁREA

Coordenadora de Relações Internacionais do Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico (IBDU). Atua também como coordenadora no Núcleo de Habitação e Regularização Fundiária da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/SP. E é membro da Comissão de Direitos Humanos da OAB/SP.

Trabalhou na Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo. Prestou assessoria jurídica à Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de Osasco/SP. Foi servidora da Prefeitura de Santo André/SP. Ofertou apoio jurídico ao Governo Federal, entre os anos de 2005 e 2006, no Ministério das Cidades. E exerceu o cargo de assessora jurídica na Prefeitura Municipal de Mauá/SP.

Sua experiência abrange a área do Direito, com ênfase nas temáticas de direito à cidade, direito urbanístico, regularização fundiária, planejamento territorial urbano e assentamentos informais.

SOBRE O NÚCLEO



Acesso à terra Urbanizada



O Núcleo de pesquisa e extensão Acesso à Terra Urbanizada surgiu na Universidade Federal Rural do Semi-Árido, em 2014, Centro Multidisciplinar de Pau dos Ferros, através de parceria firmada com o então, Ministério das Cidades, atualmente Ministério do Desenvolvimento Regional. As diretrizes da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, orientam suas ações. Uma das primeiras ações de importância realizadas pelo núcleo, consistiu em assistir gestores e técnicos municipais na elaboração do Plano Diretor Participativo, atendendo ao disposto na Lei Federal nº 10.257/01, que institui o Estatuto das cidades. Além disso, observando a precariedade da infraestrutura urbana dos municípios do Alto Oeste Potiguar, chegou a atuar em medidas que fortaleceram a mobilidade, a acessibilidade e a sustentabilidade urbana dos municípios.

Sua principal função, é o processo de regularização fundiária. Analisando a presença de assentamentos informais, loteamentos clandestinos, vilas e demais espaços irregulares que, em sua maioria, deixam a população vulnerável, trabalhou no processo de regularização fundiária em diferentes cidades, buscando constantemente, estabelecer diálogo saudável entre a universidade, os gestores e a comunidade.

| Almir Mariano de Sousa Junior

Detém experiência desde de 2014 na área de Regularização Fundiária, onde atuou, ao longo desse período, na elaboração de planos diretores e no desenvolvimento de Cidades Inteligentes. As suas principais linhas de pesquisa são: Regularizaçã Fundiária, Política de Habitação Popular e Política de Desenvolvimento Urbano. Atualmente coordena projetos de pesquisa e extensão universitária na área de Regularização Fundiária Urbana e Política Nacional de Desenvolvimento Urbano. Possui graduação em Engenharia de Produção. Especialização em Gestão de Cidades e Planejamento Urbano. Especialização em Geoprocessamento e Georreferenciamento. Especialização em Engenharia e Segurança do Trabalho. Mestrado e Doutorado em Engenharia de Petróleo e Gás. Contribuiu para a gestão universitária exercendo cargo em pró-reitoria. Vem somando significativamente à academia com a produção de livros e publicação de artigos. É professor efetivo da Universidade Federal Rural do Semi-Árido e também professor permanente do Mestrado Acadêmico em Planejamento e Dinâmicas Territoriais da Universidade Estadual do Rio Grande do Norte.

APRESENTAÇÃO

É com muita satisfação que o Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) e a Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA) passam a oferecer, de forma on-line e gratuita, o *Curso sobre Regularização Fundiária Urbana*. Nosso objetivo é capacitar os agentes públicos e privados que atuam nessa área, que agora ganha ainda mais importância. Regulamentado em janeiro de 2021, o Programa Casa Verde e Amarela tem a regularização fundiária como um de seus principais pilares, junto ao financiamento e à melhoria habitacional.

A regularização fundiária vai enfrentar um problema histórico no País e dar o título que garante o direito real sobre o lote das famílias, oferecendo segurança jurídica, redução dos conflitos fundiários, ampliação do acesso ao crédito, estímulo à formalização de empresas e o aumento do patrimônio imobiliário do País.

O curso que estamos lançando, todo a distância, busca unir conhecimentos teóricos sobre a legislação atual aos principais desafios práticos enfrentados durante os processos de regularização fundiária. Queremos trazer conhecimentos e ferramentas aderentes às diversas realidades e formas em que a necessidade de regulamentação fundiária se apresenta.

Ao mesmo tempo, o curso também se propõe a apresentar instrumentos de planejamento urbano que podem auxiliar no sucesso das ações de regularização fundiária. Também queremos promover a troca de experiências entre os diversos profissionais envolvidos, além de mobilizar agentes, gestores públicos e a sociedade civil para refletir e aprofundar seus conhecimentos sobre o tema.

Nós, do Ministério do Desenvolvimento Regional, acreditamos que, ao oferecer esse curso, estamos contribuindo para potencializar os esforços locais, estimulando estados, municípios e cidadãos na promoção da integração urbanística e social de seus territórios.

Convidamos todos a serem agentes dessa transformação!

Rogério Simonetti Marinho
Ministro do Desenvolvimento Regional - MDR

APRESENTAÇÃO

O presente curso sobre *Regularização Fundiária Urbana* visa aprofundar conceitos e atualizar os conhecimentos sobre regularização fundiária à luz da Lei nº 13.465, de 2017, fornecendo os meios técnicos e os instrumentos para aprimorar a ação de todos os agentes envolvidos no processo, sejam eles técnicos e especialistas de prefeituras ou governos estaduais, gestores públicos, funcionários de cartórios de registro de imóveis ou demais agentes públicos e privados que atuam na área. Será também um espaço para fomentar a troca de experiências entre profissionais de todo o país, sistematizar e divulgar o arcabouço legal e normativo e o material teórico e prático cuidadosamente selecionado sobre os temas e conhecimentos já adquiridos.

Sabemos que as situações de precariedade e irregularidade no processo de urbanização são uma realidade na grande maioria dos municípios brasileiros e as consequências de vivermos em cidades pouco ou nada planejadas são graves. Mesmo para quem não é especialista, é nítido que o acesso à qualidade de vida urbana é desigual e que boa parte do território de nossas médias e grandes cidades é ocupada por assentamentos informais, vilas, loteamentos clandestinos e favelas, áreas muito mais frágeis ao assédio de todo tipo de mazelas sociais. São locais constituídos em espaços irregulares, vulneráveis e inseguros onde vive boa parte da nossa população e em que os problemas se acentuam por causa da falta de acesso aos serviços públicos básicos e da concentração excessiva de moradias, em desacordo com os padrões sanitários, urbanísticos e arquitetônicos recomendados.

Pesquisa de Informações Básicas Municipais – MUNIC, de 2017, revela a presença de assentamentos irregulares em 100% das cidades com mais de 500.000 habitantes e 97% das cidades entre 100.000 e 500.000. Até mesmo nos municípios entre 10 e 20 mil habitantes, os assentamentos informais aparecem em quase 70% do universo.

Ao longo das últimas décadas, o enfrentamento da questão da regularização do território urbano tem sido promovido pelas esferas governamentais em maior ou menor escala e com maior ou menor sucesso. Os aprimoramentos legislativos ao longo desses anos trouxeram alguns avanços ao simplificar procedimentos e criar novos instrumentos, mas para que a atual legislação seja aplicada em toda sua potencialidade, é preciso conhecer não apenas o texto da Lei nº 13.465, de 2017, mas ter uma compreensão de como ela se relaciona com o restante arcabouço normativo, dos obstáculos para sua implementação e de como ela pode operar na prática.

A regularização fundiária, entendida como um processo que abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, visa minimizar as vulnerabilidades de um território ocupado de forma irregular e desordenada. Envolve, portanto, além do reconhecimento de direitos reais aos ocupantes, ações de âmbitos diversos em um esforço que exige o envolvimento articulado e coordenado de esferas de governo e da população. A tarefa, a par de exigir uma gama múltipla de conhecimentos técnicos, envolve ampla variedade de agentes, que intervêm nas diversas etapas do processo de regularização fundiária, tais como agentes e gestores públicos, Cartórios, técnicos e especialistas. A observação na implementação de Programas com tal finalidade tem demonstrado que quanto mais preparados e conhecedores de todo o processo e sua complexidade, maior será a chance de sucesso.

O Governo Federal entende que seu papel estratégico é oferecer ferramentas para o fortalecimento das capacidades institucionais locais, uma vez que as principais atribuições no processo de regularização fundiária urbana estão concentradas na esfera municipal. Disponibilizar solidariamente meios e recursos

técnicos e financeiros, assim como mobilizar e sensibilizar o país para a necessidade de sua implementação é uma das tarefas do Governo Federal.

É nesse contexto que o MDR está oferecendo este *Curso sobre Regularização Fundiária Urbana*, desenvolvido em parceria com a Universidade Federal Rural da Região do Semi-Árido (UFERSA) com o objetivo de dotar os profissionais de diversas áreas dos conhecimentos e ferramentas técnicas mais relevantes, destinadas a facilitar a compreensão do processo de regularização fundiária e superar os principais obstáculos encontrados na sua implementação. O curso foi estruturado em módulos independentes, que abordam temas gerais como procedimentos e instrumentos para regularização, registro, arcabouço legal e normativo, cadastramento social de moradores e outros temas específicos relacionados à regularização fundiária urbana.

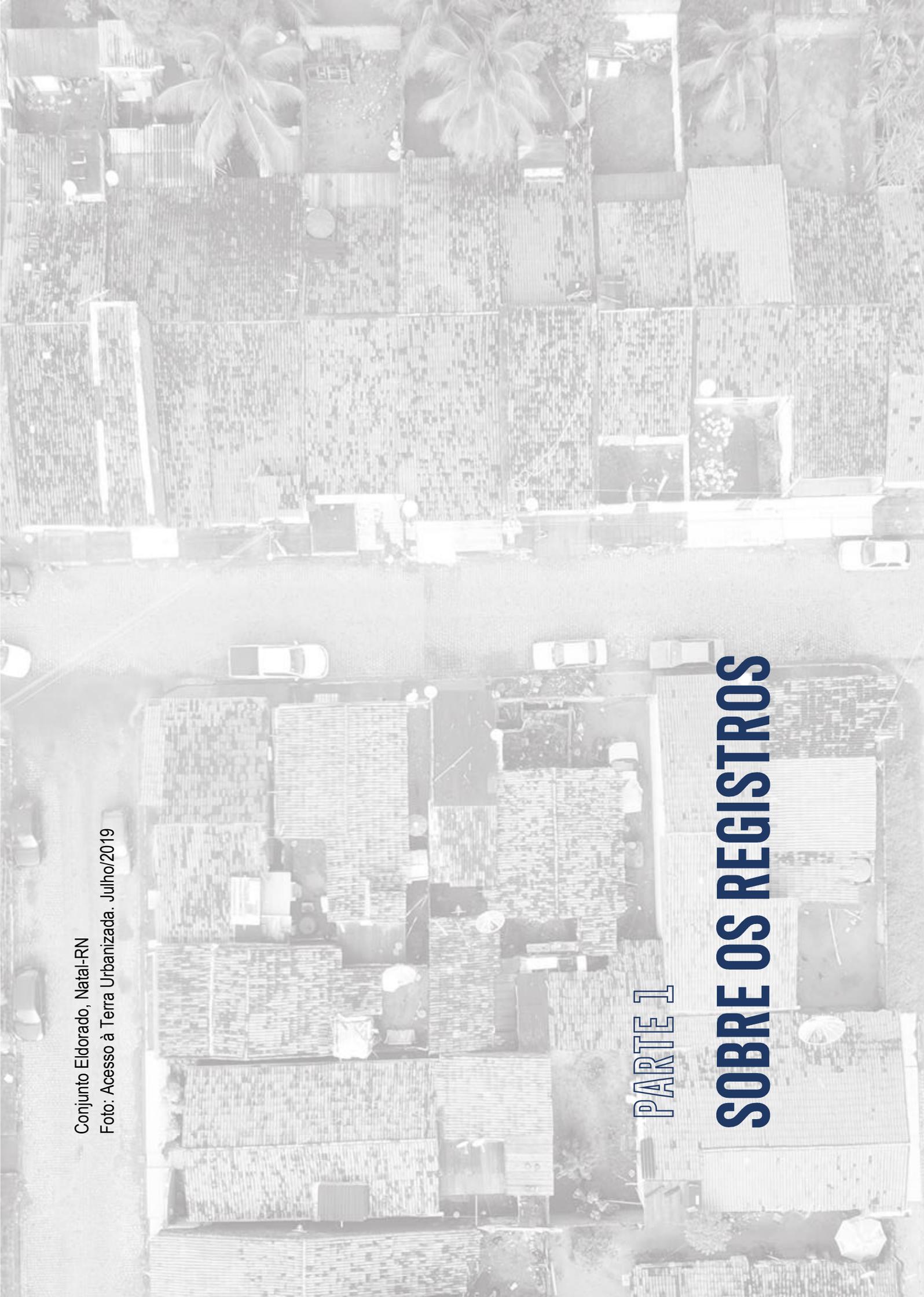
Ao final do curso, o MDR pretende ver ampliada a capacidade dos agentes, públicos ou não, em encaminhar solução para dois dos maiores problemas das modernas cidades brasileiras: a irregularidade e a informalidade que caracterizam muitos dos nossos assentamentos e que privam seus moradores dos mais básicos direitos de cidadania. Ao atingirmos este objetivo, estamos certos que estaremos dando um passo importante na diminuição das desigualdades no território urbano.

Alfredo Eduardo dos Santos
Secretário Nacional de Habitação

Conjunto Eldorado, Natal-RN
Foto: Acesso à Terra Urbanizada. Julho/2019

PARTE I

SOBRE OS REGISTROS



1. INTRODUÇÃO AOS REGISTROS PÚBLICOS

O presente módulo tratará do registro da REURB junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. O cartório de registro de imóveis é ator fundamental no procedimento da REURB, posto que as pesquisas fundiárias têm início na serventia imobiliária, e a finalização do processo de REURB culmina com o registro da CRF e abertura de matrículas individualizadas contendo o devido título registrado nas mesmas. Daí a importância de estudo do tema.

O plano de estudo desse módulo se inicia com análise da legislação aplicável ao exercício dos cartórios, fiscalização e normatização; direitos reais; passando para os princípios que regem a atividade registral. A partir desse ponto, partiremos para o estudo dos atos de registro e averbação, para as normas ferais atinentes aos procedimentos de registro da regularização fundiária. Segue-se então para o estudo do ato único de registro com destaque para a compreensão da listagem única dos ocupantes, que possui um papel inovador na legislação aplicável.

A par das matérias elencadas acima, será objeto de abordagem no presente módulo, outrossim, os seguintes temas: emolumentos do registro da Reurb; comprovação de pagamentos de tributos no registro da Reurb-E; sanção pelo descumprimento da lei pelos registradores; Reurb em área inscrita no INCRA como rural; notificações; registro de Reurb de condomínios informais; registro de conjunto habitacional; dispensa de retificação prévia de registro; elementos formais das peças técnicas e documentos da CRF, e exercício dos cartórios, fiscalização e normatização.

1.1 Exercício dos Cartórios, Fiscalização e Normatização

Os exercícios dos cartórios extrajudiciais estão previstos constitucionalmente, por meio do art. 236 da Constituição Federal, que determina:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

Trata-se, assim, de atividades jurídicas que são próprias do Estado, porém exercidas por particulares mediante delegação. A sua delegação somente pode recair sobre pessoa natural, e não sobre uma empresa. Para se tornar delegatária do poder público, tal pessoa natural há de ganhar habilitação em concurso público de provas e títulos.

Assim, os oficiais registradores e tabeliães são profissionais do direito, dotados de fé pública, que interpretam e aplicam as leis. As serventias extrajudiciais se compõem de um feixe de competências públicas, embora exercidas em regime de delegação a pessoa privada.

As competências fazem das serventias uma instância de formalização de atos de criação, preservação, modificação, transformação e extinção de direitos e obrigações.

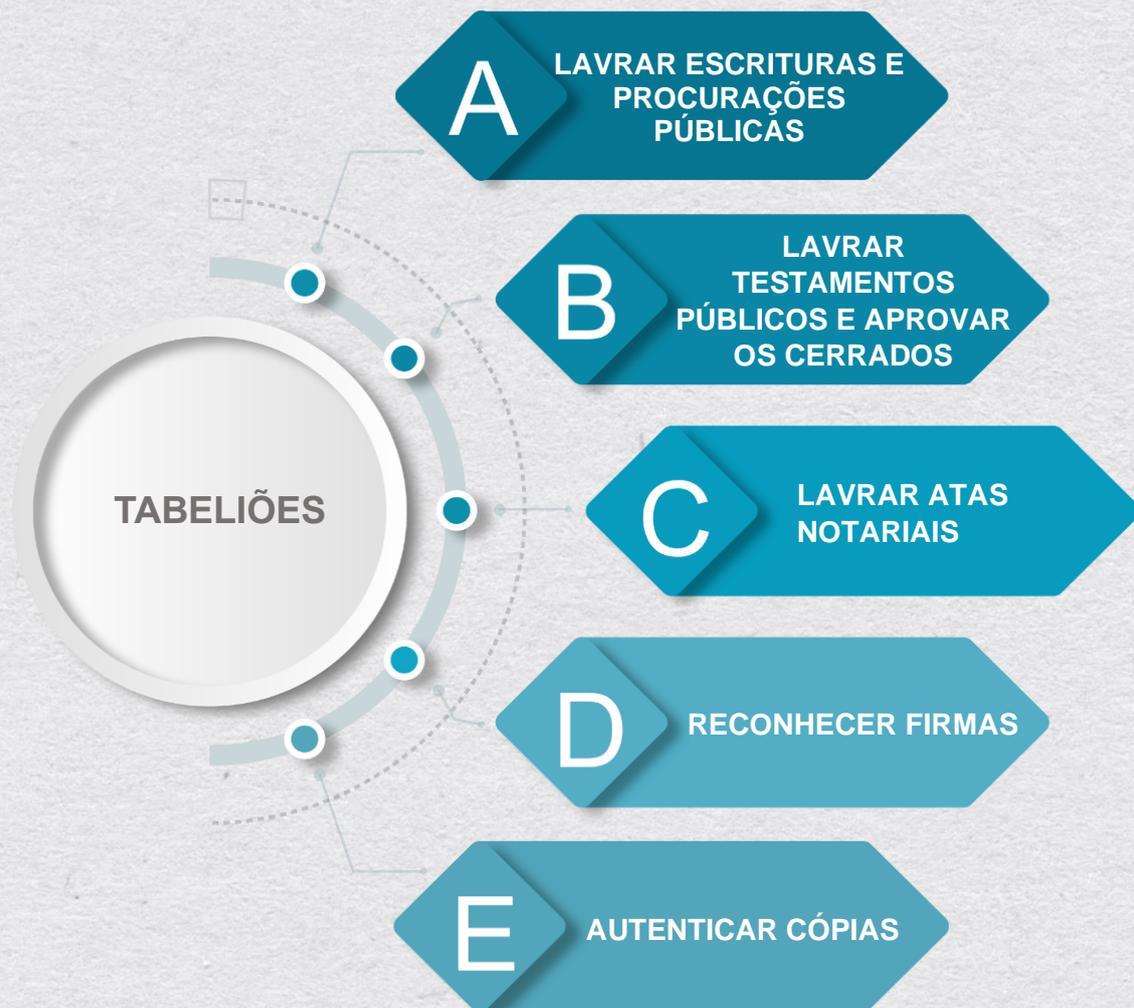
As atividades dos notários e registradores são disciplinadas pela **Lei nº 8.935** de 18 de novembro de 1994, que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal.

São arrolados no art. 5º dessa lei os titulares de serviços notariais e de registro:



Conforme dispositivos da própria Lei nº 6015/1973, os serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos (art. 1º).

Compete aos notários formalizar, juridicamente, a vontade das partes e a intervenção nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam, ou queiram, dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados. Nesse processo, devem conservar os originais e expedir cópias fidedignas de seu conteúdo (art. 6º, I e II da Lei nº 6015/1973). Aos tabeliães de notas (art. 7º da Lei nº 6015/1973), em caráter exclusivo, compete:



Compete aos registradores de imóveis, de títulos e documentos civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas, a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas (art. 12 da Lei nº 6015/1973).

Em continuidade, o §1º. do art. 236 da Constituição Federal informa que a lei “regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário”. Assim, os serviços extrajudiciais são fiscalizados pelo Tribunal de Justiça, por meio das Corregedorias Permanentes Locais, ou seja, sob a fiscalização de um juiz corregedor permanente, tendo em vista a natureza pública do serviço. E, por se tratar de serviço público, deve estar abrangido pelos princípios da Administração Pública (legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência). É nesse sentido que a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994 determina sobre a matéria:

Art. 37. A fiscalização judiciária dos atos notariais e de registro, mencionados nos arts. 6º a 13, será exercida pelo juízo competente, assim definido na órbita estadual e do Distrito Federal, sempre que necessário, ou mediante representação de qualquer interessado, quando da inobservância de obrigação legal por parte de notário ou de oficial de registro, ou de seus prepostos.

Diante da incumbência de fiscalização e regulação dos cartórios, o Juízo corregedor de cada tribunal de justiça da federação tem a prerrogativa de editar normas de funcionamento dos cartórios em relação às matérias afetas às respectivas serventias. O mesmo procedimento é adotado para a normatização do registro da regularização fundiária.

1.2 Provimentos e Regularização Fundiária

Hoje, no Brasil, apenas os estados do Ceará, Rio Grande do Norte, Pernambuco, Bahia, Maranhão, Piauí, Acre, Pará, Tocantins, Rondônia, São Paulo, Mato Grosso, Paraná, Santa Catarina, e Rio Grande do Sul possuem normas especificadas e editadas pelos respectivos Tribunais de Justiça com a especificidade da matéria de regularização fundiária urbana, conforme levantamento efetuado pela UFERSA (Quadro 01):

Quadro 01: Provimentos de Regularização Fundiária

Levantamento dos Termos de Cooperação Técnica e Provimentos sobre Regularização Fundiária no Brasil



Para acessar os Provimentos sobre Regularização Fundiária, leia ou clique no QRCode abaixo:



Estados	Classificação
Acre	Provimento n. 01 de 2017
Alagoas	
Amapá	
Amazonas	
Bahia	Provimento Conjunto n. 8 de 2019
Ceará	Provimento n. 16 de 2018
Distrito Federal*	
Espírito Santo	
Goias	
Maranhão	Provimento n. 29 de 2019
Mato Grosso	Provimento n. 21 de 2018
Mato Grosso do Sul	
Minas Gerais	
Pará	Termo n. 06 de 2018
Paraíba	
Paraná	ACT de 2019
Pernambuco	Provimento n. 01 de 2018
Piauí	Provimento n. 36 de 2019
Rio de Janeiro	
Rio Grande do Norte	Provimento n. 198 de 2020
Rio Grande do Sul	ACT n. 19
Rondônia	Termo n. 02 de 2017
Roraima	
Santa Catarina	ACT n. 61800002537
São Paulo	Provimento n. 51 de 2017
Sergipe	
Tocantins	Provimento n. 05 de 2018

Fonte: Banco de Dados do Acesso à Terra Urbanizada (2020)

Você sabia?

A não existência de Provimento ou outra norma emanada pelos respectivos tribunais de justiça não impede o registro e, ao existir, ela deve ser observada e mencionada para registro da regularização fundiária.



Esclareça-se que a não existência de provimento ou outra norma emanada pelos respectivos tribunais de justiça não impede o registro, contudo, nos estados onde existem essas normas, elas devem ser observadas e mencionada para registro da regularização fundiária.

Especificamente sobre o sistema registral brasileiro, note-se que se encontra organizado pela Lei Federal nº 6.015/1973, também conhecida como Lei de Registros Públicos, conforme art. 1º, § 1º, Inciso IV:

Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

§ 1º Os Registros referidos neste artigo são os seguintes:

[...]

IV - o registro de imóveis.

§ 2º Os demais registros reger-se-ão por leis próprias. (p.ex. protestos e notas).

Ao registro de imóveis aplicam-se, sem prejuízo de dispositivos de outras leis, os art. 1º a 28 (Título I, Disposições Gerais); 167 a 288 da **Lei nº 6.015/1973** (Título V, do Registro de Imóveis), e ainda os art. e 289 a 297 (Título VI, Das Disposições Finais e Transitórias) da Lei nº 6.015/1973. O registro imobiliário tem como função básica constituir o repositório fiel da propriedade imóvel e dos atos e negócios jurídicos a ela referentes.



1.3 Direitos Reais

Os Direitos Reais definem-se como um conjunto de princípios e regras que disciplinam a relação jurídica entre pessoas que tenha por objeto bens.

À luz do estabelecido pelo art. 1225 do Código Civil, confira a seguir o rol que compõe os direitos reais:



A importância do registro para o estudo do registro em Reurb funda-se, especialmente, no disposto no art. 1.227 do Código Civil ao determinar que os DIREITOS REAIS somente são constituídos ou transmitidos mediante o registro no cartório de registro de imóveis, como regra geral. Daí o bordão: **SÓ É DONO QUEM REGISTRA!**

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Portanto, é imprescindível o registro imobiliário nas atividades da Reurb, como será estudado ao longo desse módulo.

2. DO ATENDIMENTO AOS PRINCÍPIOS PELA ATIVIDADE REGISTRAL

A atividade registral tem natureza de atividade pública, portanto, deve obedecer aos princípios gerais da Administração Pública previstas no artigo 37 da Constituição Federal e também aos princípios próprios da atividade registral, que serão devidamente abordados mais adiante. Os princípios gerais da Administração Pública que devem ser atendidos pelo registrador são: legalidade do título ou qualificação registral; princípio da impessoalidade; princípio da moralidade; princípio da publicidade; e princípio da eficiência.



Contudo, a atividade registral, como área do direito, deve estar submetida a princípios jurídicos próprios. Esses princípios estão definidos na Lei de Registros Públicos (Lei Federal nº 6.015/1973). São eles: princípio da inscrição; princípio da instância; princípio da unitariedade; princípio da legitimação registral; princípio da especialidade objetiva; princípio da especialidade subjetiva; princípio da continuidade; princípio da verdade ou realidade; e princípio da eficácia das vontades. Estudaremos a seguir os princípios supra indicados.

2.1 Legalidade do Título ou Qualificação Registral

O título apresentado para registro é examinado à luz das normas vigentes e é analisada sua aptidão formal. Por esse princípio somente os títulos previstos em lei acessam o registro (art. 167, inciso I). A Lei nº 13.465/2017, embora não traga alterações substanciais em relação à Lei nº 6.015/1973, inova ao introduzir novos instrumentos, títulos aptos a registro: a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e o projeto aprovado de regularização fundiária (art. 42 da Lei nº 13.465/2017).

Note-se que a Lei nº 13.465/17 admite também o registro, como título hábil à aquisição da propriedade o registro dos seguintes títulos: os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão. O que é fundamental em se tratando de loteamentos irregulares que foram comercializados por particulares ou ente público quando de sua implantação. Em regra, mesmo que a Prefeitura viesse a regularizá-los, não haveria instrumentos legais que permitissem a transferência de propriedade aos adquirentes, assim, o dispositivo do parágrafo único, do art. 52 da Lei nº 13.465/2017 veio a resolver tal entrave:

Art. 52.

Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas. Parágrafo único. Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da Reurb, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

A Lei Nacional de Registros Públicos - Lei nº. 6015/1973 contempla o registro dos compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão, em seu art. 167, I, "9".



Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I – o registro:

9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações; (...)

Contudo, vale lembrar que o registro do termo de quitação não opera a transferência de propriedade se não vier acompanhado dos títulos previstos no art. 167, I, "9", conforme dispositivos abaixo:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

II - a averbação:

32. do termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização.

2.2 Princípio da Impessoalidade

O princípio da impessoalidade estabelece:

Dever de imparcialidade na defesa do interesse público, impedindo discriminações e privilégios indevidamente dispensados a particulares no exercício da função administrativa.

Decorre do Princípio da Igualdade, segundo o qual os serviços devem ser prestados a todos, igualmente.

Prazos registrais são os mesmos, independentemente de quem seja o interessado no registro, assim como os requisitos legais devem ser exigidos de todos indistintamente.

2.3 Princípio da Moralidade

A administração e seus agentes têm de atuar na conformidade de princípios éticos, portanto, na esfera registral, exige-se conduta condigna do registrador. À vista disso, Celso Antônio Bandeira de Mello (1997, p. 35) circunscreve o conceito:



Violá-los (princípios éticos) implicará violação ao próprio Direito, configurando ilicitude que as sujeita a conduta viciada a invalidação, porquanto tal princípio assumiu foros de pauta jurídica, na conformidade do art. 37 da Constituição. Compreendem-se em seu âmbito, como é evidente, os chamados princípios da lealdade e boa-fé”.

Saliente-se ainda, que o art. 30 da Lei nº 8.935/1994 estabelece os deveres éticos atribuídos aos notários e registradores.

2.4 Princípio da Publicidade

O princípio da publicidade exige a ampla divulgação dos atos praticados pela Administração Pública. Na esfera administrativa, o sigilo só se admite a teor do art. 5º, XXXIII da Constituição Federal, ou seja, na hipótese de imprescindível à segurança da sociedade e do Estado. De acordo com o inciso XXXIII, do art. 5º, da Constituição, "todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas àquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado". O princípio da Publicidade determina a obrigação de fornecer as informações solicitadas e as certidões requeridas pelos interessados.



Sobre o tema nos esclarece Oliveira (2010, p. 14 apud REMÉDIO; AGUIAR, 2017, p. 14):

Outra modalidade de publicidade é a declarativa, que é imposta como condição para oponibilidade perante terceiros, sendo então requisito de eficácia *erga omnes*. A escritura pública, antes de registrada irradia seus efeitos somente entre as partes, sendo condição *sine qua non* o seu registro, e assim seus efeitos poderão atingir terceiros. É o mesmo que acontece com a penhora devidamente averbada, cuja inscrição gera a presunção absoluta de conhecimento por terceiros e, por consequência, oponibilidade *erga omnes* (OLIVEIRA, 2010 p. 14). Por fim, temos ainda a publicidade constitutiva, adotada no Brasil conforme previsto no art. 1.245 do Código Civil de 2002, que é requisito essencial para a transmissão da propriedade, ou seja, para a existência e validade dos atos e negócios jurídicos.

2.5 Princípio da Eficiência

O princípio da eficiência foi inserido como princípio da Administração Pública, no art. 37, da Constituição Federal por meio da Emenda Constitucional n°. 19, de 04 de junho de 1998, que tratou da reforma administrativa.

Assim, conforme Meirelles (1997, p. 90):

Dever de eficiência é o que se impõe a toda agente público de realizar suas atribuições com presteza, perfeição e rendimento funcional. É o mais moderno princípio da função administrativa, que já não se contenta em ser desempenhada apenas com legalidade, exigindo resultados positivos para o serviço público e satisfatório atendimento das necessidades da comunidade e de seus membros.



A Lei nº 8.935/1994 estabelece expressamente, no art. 30, Inciso II, o dever do registrador de atender as partes com eficiência, urbanidade e presteza.

3. PRINCÍPIOS ESPECÍFICOS DA ATIVIDADE REGISTRAL

3.1 Princípio da Inscrição

O princípio de inscrição significa que a constituição, transmissão, modificação ou extinção dos direitos reais sobre imóveis só se operam entre vivos, mediante sua inscrição no registro. Ainda que uma transmissão ou oneração de imóveis haja sido estipulada negocialmente entre particulares, na verdade só se consumará para produzir o deslocamento da propriedade ou de direito real do transferente ao adquirente pela inscrição (CARVALHO, 2001).

3.2 Princípio da Instância

Segundo o princípio da instância somente o titular do direito registral tem a legitimidade para solicitar alterações nos dados tabulares. O art. 13, incisos I, II e III da Lei nº 6015/1973 estabelece que “salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados”:

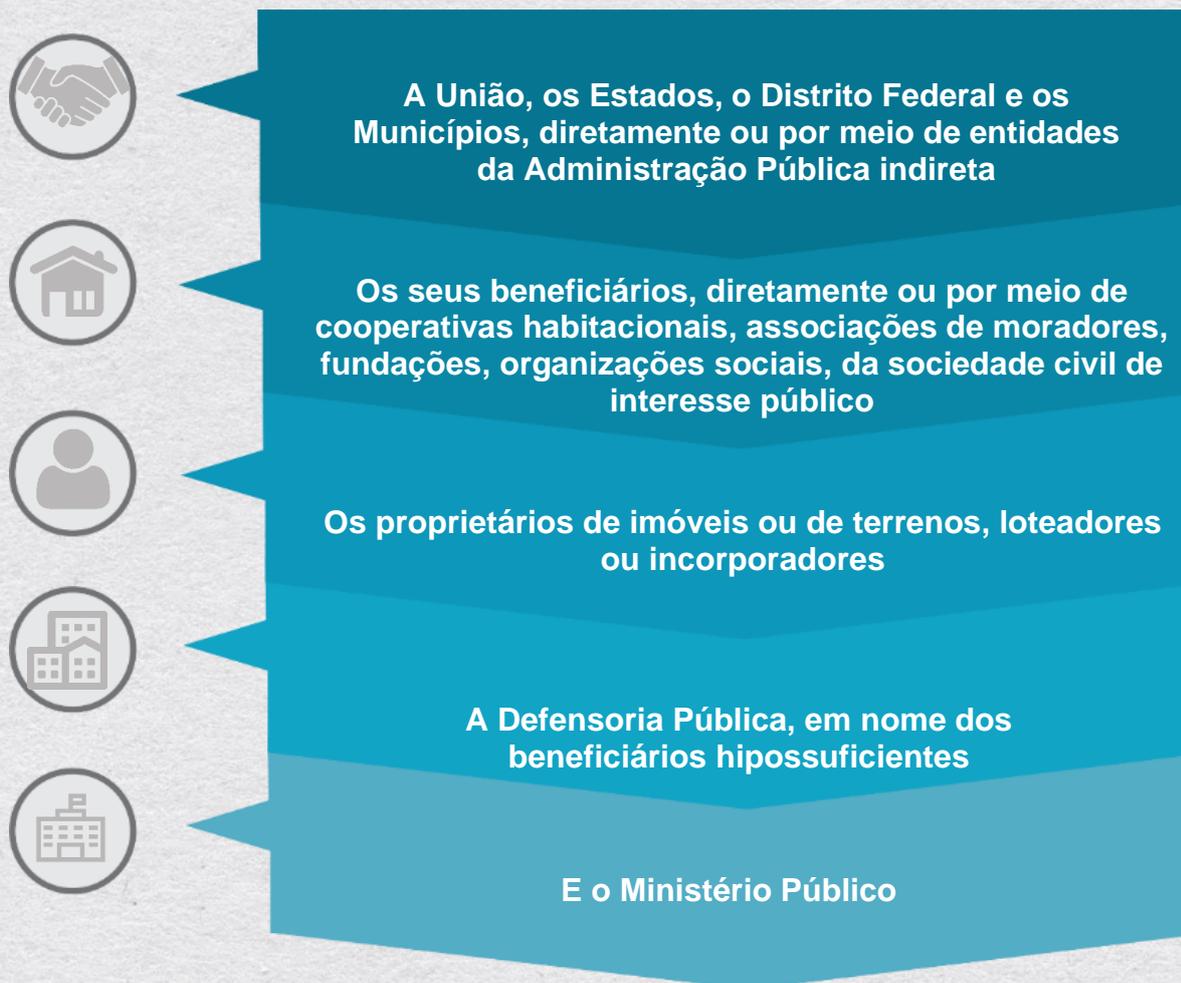
Por ordem Judicial;

A requerimento verbal ou escrito dos interessados;

A requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.

Contudo, a Lei nº 13.465/2017 amplia esse rol ao estabelecer no art. 14 uma lista de legitimados para promover a Reurb, inclusive explicitando em seu parágrafo único, a aptidão dos entes listados para também promover os atos de registro:

Observe quem pode requerer a Reurb:



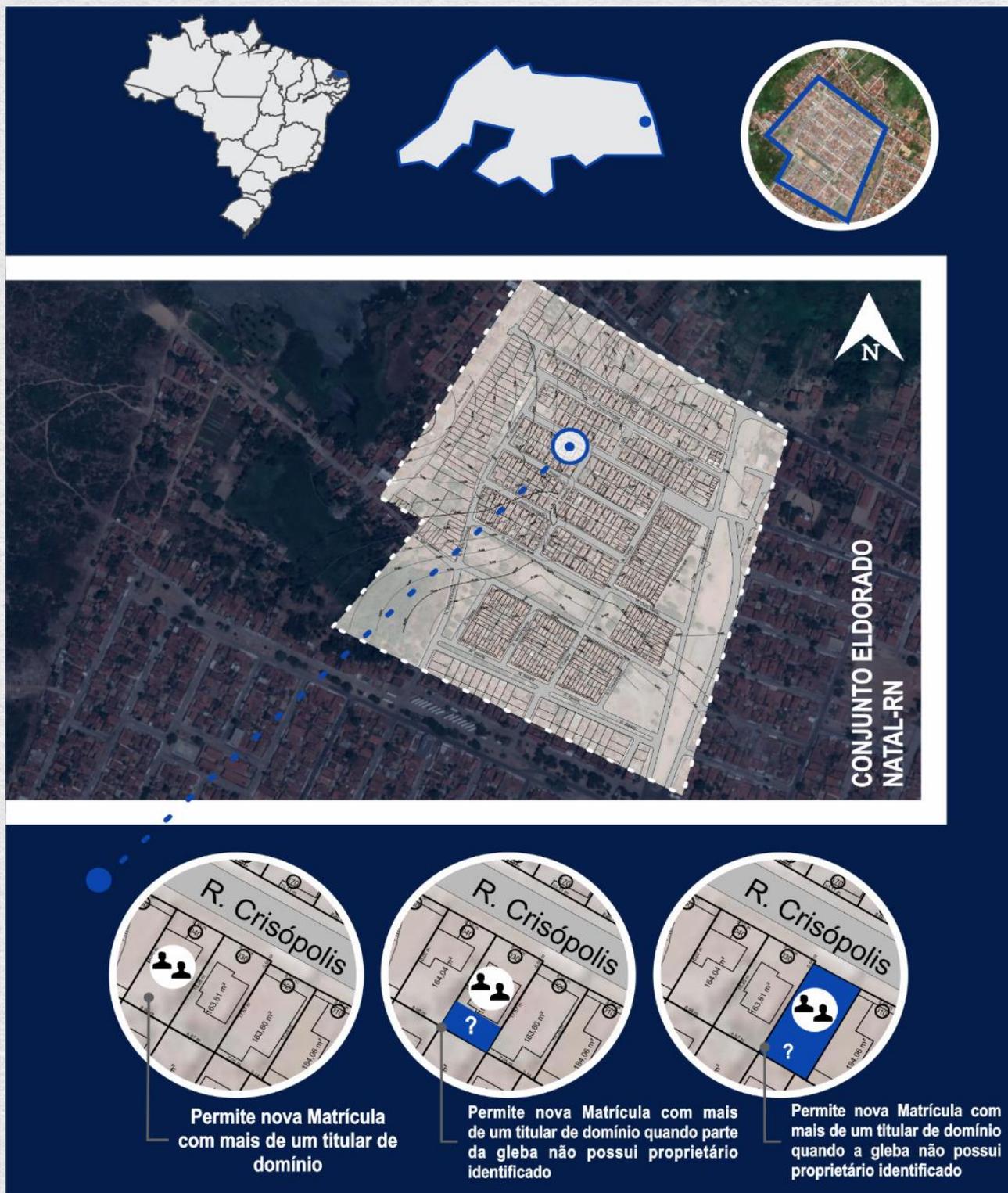
É fundamental, assim, que o princípio da instância, no que diz respeito à Reurb, contemple todos os legitimados do art. 14 da Lei nº 13.465/2017, além daqueles arrolados no art. 13 da Lei nº 6015/1973 (Lei Nacional de Registros Públicos).

3.3 Princípio da Unitariedade

De acordo com o princípio da unitariedade, cada imóvel deve ter matrícula própria, a cada imóvel corresponde uma única matrícula. Assim, a unitariedade sempre foi um princípio basilar em matéria de registro da regularização fundiária, desde a Lei nº 11.977/2009, que instituiu o procedimento de demarcação urbanística, prevendo como primeira etapa do procedimento a criação de uma matrícula única, que tecnicamente é denominada de **base fundiária**, apta a recepcionar o registro da regularização fundiária.

A lei inovou, na medida em que permitiu a criação de uma nova matrícula com mais de um titular de domínio, inclusive nos casos em que parte da gleba, ou sua totalidade, não tinha proprietário encontrado pelo fólio registral. Exige-se, portanto, uma base de dados geográficos capazes de individualizar o imóvel, determinando o espaço terrestre por ele ocupado. A esse conjunto de informações, que, em função do bem inscritível, são levadas ao registro, denomina-se fólio real.

Figura 01: Planta de matrícula do conjunto habitacional



Fonte: Banco de Dados do Acesso a Terra Urbanizada (2020)

A unitariedade passa a ser prestigiada também pela Lei nº 13.465/2017, na medida em que, além de contemplar a demarcação urbanística (arts. 19 a 21), introduziu uma espécie de **demarcação embutida em ato único** junto ao procedimento de registro da Reurb.

Art. 44. [...]

§ 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.

[...]

Art. 50. Nas matrículas abertas para cada parcela, deverão constar dos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

I - quando for possível, a identificação exata da origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;

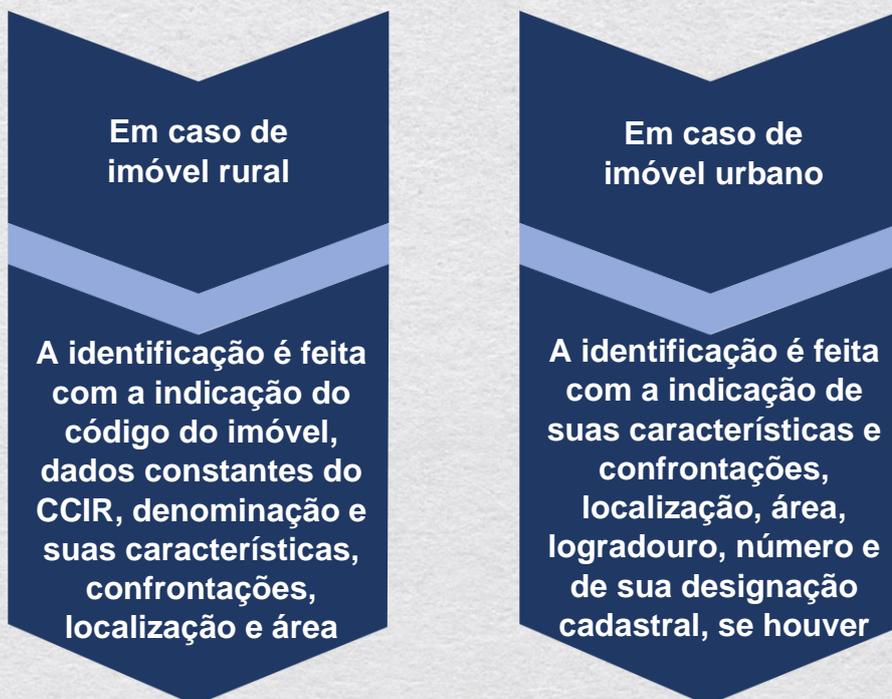
II - quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pela Reurb e a expressão “proprietário não identificado”, dispensando-se nesse caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

3.4 Princípio da Legitimação Registral

O princípio da legitimação registral estabelece que os atos de registro são válidos enquanto não for promovido o seu cancelamento (art. 252 da Lei nº 6015/1973).

3.5 Princípio da Especialidade Objetiva

Determina a individualização do imóvel por meio da descrição tabular. Por esse princípio, a descrição deve dar conta de distinguir um imóvel de outro, permitindo a sua perfeita localização geográfica. Segundo Afrânio de Carvalho (2001, p. 206), o princípio da especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado. Os requisitos da matrícula, são os dados geográficos que se exigem para individuar o imóvel, isto é, para determinar o espaço terrestre por ele ocupado. Isto está previsto no art. 176, §1º, inciso II da Lei nº 6015/1973. Observe abaixo como é feita a identificação quando o imóvel é rural e quando ele é urbano:



O princípio da especialidade objetiva se encontra expressamente contemplado na Reurb, quando, acertadamente, a lei determina a apresentação pelo requerente de memorial descritivo da gleba regularizada, que importará na descrição da nova matrícula da gleba, inclusive se ela fizer parte de área maior.

Leia-se:

Art. 46. Para atendimento ao **princípio da especialidade**, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

§ 1º Se houver dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, **o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o referido destaque na matrícula matriz.**

§ 2º As notificações serão emitidas de forma simplificada, indicando os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro.

§ 3º Na hipótese de o projeto de regularização fundiária não envolver a integralidade do imóvel matriculado, o registro será feito com base na planta e no memorial descritivo referentes à área objeto de regularização e o destaque na matrícula da área total deverá ser averbado. (Grifo Nosso)



Alguns autores, sustentam acertadamente, que os dispositivos acima mitigam o princípio da especialidade objetiva, porque não impedem o registro da Reurb, mesmo diante da precariedade da descrição tabular da gleba regularizanda, o que se mostra razoável, vez que as regras de regularização fundiária devem ser flexibilizadas para a sua concretude, isso em todos os ramos do direito (PAIVA, 2019).

3.6 Princípio da Espacialidade Subjetiva

O princípio da espacialidade subjetiva determina a perfeita qualificação do titular (ou titulares) de domínio. Essa orientação se encontra prevista no art. 176, § 1º, Inciso II da Lei nº 6015/1973, *in verbis*:

Art. 176 [...], §1º:[...]

II - são requisitos da matrícula:...4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como: a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação; b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;...III - são requisitos do registro no Livro nº 2:1) a data; 2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como: a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação; b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

Mais uma vez, tal como o tratamento da qualificação objetiva, as exigências da qualificação subjetiva são mitigadas pela Lei nº 13.465/2017, ao diminuir consideravelmente os componentes desse princípio,

conforme se verifica das informações mínimas de qualificação constantes da listagem única dos moradores, que deve ser levada a registro em se tratando de titulação por meio de legitimação fundiária.

Art. 41. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo: [...]

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por **título de legitimação fundiária** ou mediante ato único de registro, bem como o **estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas** do Ministério da Fazenda e do **registro geral da cédula de identidade e a filiação**.

3.7 Princípio da Continuidade

O princípio da continuidade estabelece a cadeia sucessória de um imóvel. Só se pode transmitir o direito àquele que possui esse direito, formando a filiação com menção do título anterior.

195	ARTIGO	236	ARTIGO	237	ARTIGO
<p>Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior (...) para manter a continuidade do registro.</p>		<p>Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado, devendo a matrícula mencionar obrigatoriamente ao número do registro anterior.</p>		<p>Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará o registro que dependa da apresentação do título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.</p>	

Alguns artigos da Lei nº 6.015/1973 resumem bem esta ideia. Veja:

Sucintamente, a regra básica para o exame inicial de um título apresentado a registro é a seguinte: **o imóvel**, ou direito a que ele se referir, **tem de estar registrado em nome do disponente, ou seja, do outorgante** (transmitente, devedor, cedente, etc.).

Essa regra de ouro dos registros imobiliários, também foi flexibilizada, em se tratando de registro da regularização fundiária. Nos termos do art. 50, II da Lei nº 13.465/2017, é permitida a abertura de matrícula para a área regularizanda mesmo quando inexistente na sua origem mediante a impossibilidade de identificação da matrícula ou transcrição onde está localizado o núcleo urbano informal.

Art. 50. Nas matrículas abertas para cada parcela, deverão constar dos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário: [...]

II - quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pela Reurb e a expressão “proprietário não identificado”, dispensando-se nesse caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

3.8 Princípio da Verdade ou Realidade

Segundo o princípio da verdade ou da realidade, a descrição tabular deve refletir as características reais da implantação de fato existente de um imóvel. Considere-se que muitas glebas possuem descrições antigas, referenciadas em marcos que não existem mais, ou ainda, cujas descrições originalmente adotadas carregaram as imprecisões dos instrumentos utilizados à época.

3.9 Princípio da Eficácia das Vontades

O princípio da eficácia das vontades prevê que as partes envolvidas, desde que consensualmente, podem alterar as informações tabulares de um imóvel. Mesmo com as alterações da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), os procedimentos administrativos para retificação de matrículas ainda permanecem como um dos principais dificultadores nas ações de regularização fundiária. A superação dessas dificuldades só se dará na medida em que os princípios registrares passem a ser aplicados em consonância com outros princípios igualmente previstos em lei.

4. REGISTRO

O registro imobiliário tem como função básica constituir o repositório fiel da propriedade imóvel e dos atos e negócios jurídicos a ela referentes. O art. 172 da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), dispõe que no Registro de Imóveis serão feitos, nos termos da própria lei, por meio de registro ou averbação:

Art. 172:

O registro e averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, inter vivos ou causa mortis quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade.

Os atos de registro englobam:



A matrícula do imóvel,
em sentido amplo;



Os atos de registro, em
sentido estrito;



As averbações.

O sistema registral imobiliário utiliza alguns termos específicos, cuja definição, ainda que simplificada, a seguir são identificadas:

01

Título – é o documento pelo qual se reconhece um direito, como por exemplo, cheque, escritura, hipoteca, instrumento particular, título judicial (termo de legitimação de posse, termo de legitimação fundiária, sentença de usucapião, sentença de desapropriação);

Escritura Pública – é documento lavrado pelo tabelião de notas que posteriormente poderá acessar o registro; é documento pelo qual se formaliza a transferência de propriedade de uma pessoa para outra;

02

03 Contrato – é documento que expressa o negócio firmado entre duas pessoas e que estabelece a vontade delas em comprar e vender, entregar e receber, doar. O contrato estabelece direitos e deveres para as partes envolvidas; pode se dar por escritura pública ou por instrumento particular;

04 Matrícula – é o número de controle que se dá no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) para cada imóvel. Cada imóvel possui apenas um número de matrícula. A matrícula é a inscrição numerada sequencialmente do imóvel, praticada sob responsabilidade do oficial do serviço de registro imobiliário, que o identifica e especifica. A matrícula foi a principal inovação da Lei nº 6.015/1973 quanto ao registro de imóveis, que caracteriza o imóvel, passando este a ser o núcleo do registro;

05 Averbação – em sentido amplo é anotação de “atos secundários” na matrícula que informa a terceiros o que acontece com o imóvel. Exemplos: alteração de nome que constou erroneamente; averbação de penhora; averbação do estado civil, averbação de habite-se, averbação de mudança do nome da rua;

06 Registro – também é anotação, mas de “atos principais”, como por exemplo: destaque de área. Quando se leva ao CRI uma escritura de compra e venda ou uma hipoteca de um imóvel, elas são registradas na matrícula do imóvel. O registro é o ato que declara quem é o proprietário do imóvel ou se a propriedade deste bem está sendo transmitida de uma pessoa a outra;

07 Certidão – é o “extrato”, e a ficha contendo o que está informado no cartório de registro de imóveis;

08 Transcrição – forma de registro anterior à Lei nº 6.015/1973.

O art. 167, da Lei Federal nº 6.015/1973, traz nos seus dois incisos os atos que são passíveis de registro ou averbação. Apontaremos aqueles que são de interesse imediato ou específico nos procedimentos de Reurb:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos
I - o registro:
[...]

9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido

pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;

[...]

17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;

18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;

19) dos loteamentos urbanos e rurais;

[...]

28) das sentenças declaratórias de usucapião;

[...]

36) da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão;

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia;

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;

40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público;

41) da legitimação de posse;

42) da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;

43) da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

44) da legitimação fundiária.

Observa-se que a Lei nº 13.465/2017 incluiu no rol citado acima, como título registrável, a Certidão de Regularização Fundiária, e a legitimação fundiária, instituídos por essa lei em comento.

4.1 Averbação

São sujeitos a averbação os títulos cujos atos apenas alterem ou complementem um registro, e são devidamente especificados os casos de averbação, conforme se depreende da leitura do art. 167, inciso II, da Lei nº 6.015/1973, cujos principais dispositivos para o estudo em questão, elencamos abaixo:

Art. 167: No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

[...]

II - a averbação:

1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;

2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;

3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

[...]

6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;

[...]

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;

12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;

- 13) "ex officio", dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público.
[...]
- 15 - da rerratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistia outra hipoteca registrada em favor de terceiros.
[...]
- 18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;
- 19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;
- 20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano.
[...]
22. da reserva legal;
23. da servidão ambiental;
24. do destaque de imóvel de gleba pública originária;
26. do auto de demarcação urbanística.
27. da extinção da legitimação de posse;
28. da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;
29. da extinção da concessão de direito real de uso;
[...]
31. da certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários federais na Amazônia Legal;
32. do termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização.

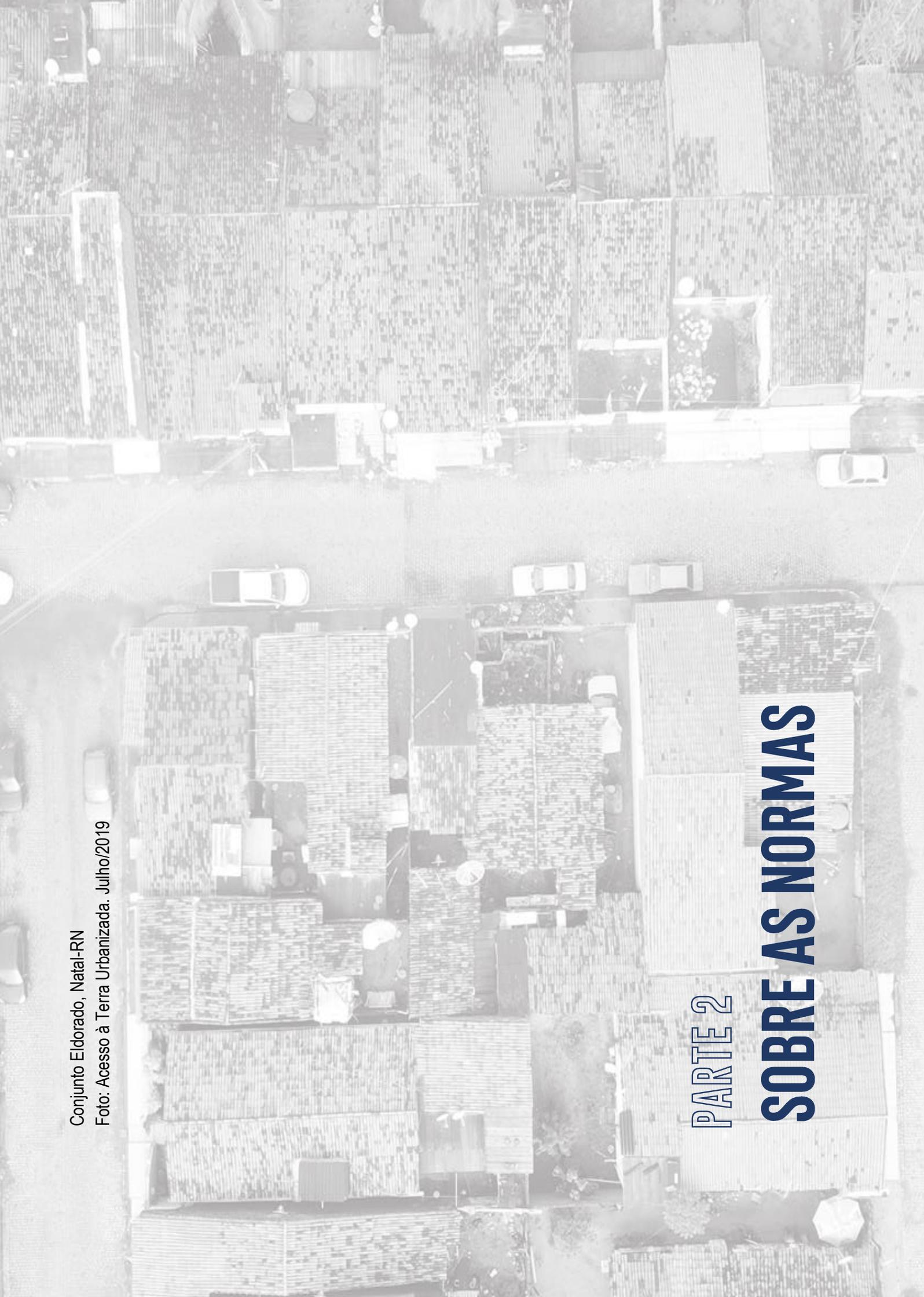


Importante destacar, que a Lei nº 13.465/2017 incluiu as alíneas 31 e 32 acima, junto ao rol dos atos averbáveis, com a finalidade sistêmica de integração normativa.

Conjunto Eldorado, Natal-RN
Foto: Acesso à Terra Urbanizada. Julho/2019

PARTE 2

SOBRE AS NORMAS



5. NORMAS GERAIS DE PROCEDIMENTOS DE REGISTRO DA REURB

Os art. 42 a 54 da Lei nº 13.465/2017 tratam dos procedimentos de registro da regularização, que se inicia com o requerimento de registro da CRF e todos os seus componentes no cartório de registro de imóveis da circunscrição competente. Após recebida a CRF, o oficial deverá:

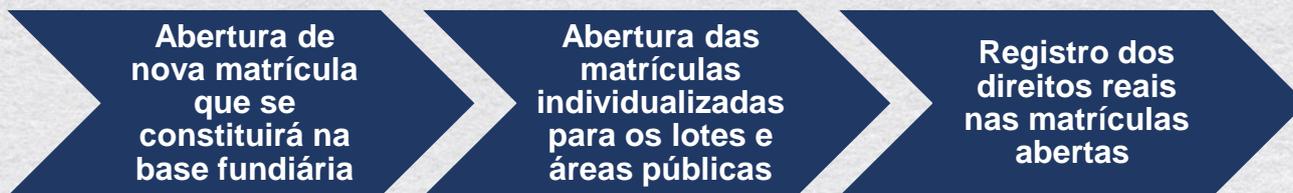


Nos casos de recusa, a nota devolutiva deverá ser fundamentada, da mesma forma que a nota de exigências, hipótese que se admite quando houver exigências a serem satisfeitas, conforme se depreende da leitura do art.42 da lei nº 13.465/2017:

Art. 42. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Parágrafo único. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.

Após cumpridas todas as exigências formuladas pelo oficial, serão efetuados os atos de registros insitos à Reurb, a teor do art. 44, §1º da Lei nº 13.465/2017, que são:



Observe o exemplo abaixo:

Figura 02: Exemplo de um Registro da cidade de São Paulo com Quadras, Lotes e Matrículas individualizadas

matrícula 171.515 ficha-Anexo 01 Prefeitura Municipal de São Paulo Substituto São Paulo, 07 de Julho de 2008

VILA HELIÓPOLIS

QUADRA 01
Lote 001 - M 176346

QUADRA 02
Lote 001 - M 176347 Lote 002 - M 176348

QUADRA 03
Lote 001 - M 176349

QUADRA 04
Lote 001 - M 176350 Lote 002 - M 176351 Lote 003 - M 176352 Lote 004 - M 176353
Lote 005 - M 176354 Lote 006 - M 176355 Lote 007 - M 176356 Lote 008 - M 176357
Lote 009 - M 176358 Lote 010 - M 176359 Lote 011 - M 176360 Lote 012 - M 176361
Lote 013 - M 176362 Lote 014 - M 176363 Lote 015 - M 176364 Lote 016 - M 176365
Lote 017 - M 176366 Lote 018 - M 176367 Lote 019 - M 176368 Lote 020 - M 176369
Lote 021 - M 176370 Lote 022 - M 176371 Lote 023 - M 176372 Lote 024 - M 176373
Lote 025 - M 176374 Lote 026 - M 176375 Lote 027 - M 176376 Lote 028 - M 176377
Lote 029 - M 176378 Lote 030 - M 176379 Lote 031 - M 176380 Lote 032 - M 176381
Lote 033 - M 176382 Lote 034 - M 176383

QUADRA 05
Lote 001 - M 176384

QUADRA 06
Lote 001 - M 176385

QUADRA 07
Lote 001 - M 176386

QUADRA 08
Lote 001 - M 176387

QUADRA 09
Lote 001 - M 176388 Lote 002 - M 176389

QUADRA 10
Lote 001 - M 176390

Continua no verso

Fonte: Acervo pessoal da autora, 2020.

Conforme se depreende da leitura do art. 44 da Lei nº 13.465/2017, quando da abertura da matrícula da base fundiária (i), caso a área regularizada seja composta por mais de uma matrícula, total ou parcialmente, deverá ser registrado em cada uma delas as informações da CRF levada a registro, mencionando-se as

parcelas correspondentes a cada uma delas, que pode ser indicada por percentagem e área de superfície que foi subtraída dessas matrículas de origem.

Art. 44. [...]

[...]

§ 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. [...]

Art. 49. O registro da CRF será feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização fundiária aprovado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

Art. 51. Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

Parágrafo único. Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

Art. 52. Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

Após elaboradas as anotações nas matrículas de origem, e aberta a matrícula “matriz” consistente na base fundiária, será procedida a abertura das matrículas individuais.

Figura 03: Planta de Matrícula individualizada destacada nos lotes do Conjunto Eldorado



Fonte: Banco de Dados do Acesso a Terra Urbanizada (2020)

5.1 Matrículas Individualizadas da Reurb

Da mesma forma que foram informadas na matrícula de origem a CRF levada a registro, as novas matrículas individualizadas que foram geradas deverão conter as matrículas anteriores e nome de seu proprietário. Contudo, caso não seja possível a identificação da origem, todas as matrículas originadas deverão conter a expressão “proprietário não identificado”, a teor do art. 50 da Lei nº 13.465/2017.

Art. 50. Nas matrículas abertas para cada parcela, deverão constar dos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:
I - quando for possível, a identificação exata da origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;
II - quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pela Reurb e a expressão “proprietário não identificado”, dispensando-se nesse caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.





5.2 Registros de Títulos Individualizados Anteriores à Reurb

É muito comum em loteamentos irregulares, originados de venda e compra de lotes sem projeto aprovado ou registrado, a existência de “contratos particulares” tabulados entre o loteador e adquirente”. Frequentemente esses contratos lastream a alteração do polo passivo do contribuinte do IPTU, o fato é que a Lei nº 13.465/2017, por meio do parágrafo único do artigo 52, conferiu a possibilidade de registro desses instrumentos, materializados como **contratos de compra e venda, cessões e promessas de cessão**, tornando possível a transferência de propriedade para esses adquirentes quando acompanhados da prova de quitação.

Art. 52. [...]

Parágrafo único. Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da Reurb, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

Esses instrumentos particulares, e respectiva quitação, deverão ser registrados nas matrículas correspondentes. Resta saber qual descrição ou área de superfície prevalecerá em caso de divergências entre a matrícula aberta e o instrumento particular. Nesses casos, decerto, deverá prevalecer a descrição e a área de superfície informadas na matrícula aberta, porque a regularização fundiária é atividade pública, e sob controle estatal, ao contrário dos instrumentos particulares, devendo assim, prevalecer o princípio da verdade real, materializada pelo projeto de regularização fundiária realizado a partir de medições *in loco*.

5.3 Registros de Áreas Públicas

Nos termos do art. 53 da Lei nº 13.465/2017, com o registro da CRF, todas as áreas públicas destinadas no projeto são automaticamente transferidas para o poder público municipal, independentemente de doação pelo loteador.

Art. 53. Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

O art. 53 da Lei nº 13.465/2017 guarda inspiração do art. 22 da Lei Federal nº 6766/1979 que estabelece:

Lei nº 6766/79:

Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Importante ressaltar que se o art. 53 da lei nº 13.465/2017 estabelece a transferência automática para o município das áreas públicas, a abertura de matrícula dessas áreas, somente são efetivadas por provocação do município, que deve expressamente requerê-las, como é possível se verificar pela leitura do seguinte trecho:

Art. 53. [...]

Parágrafo único. A requerimento do Município, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

Contudo, a abertura de matrículas das áreas públicas pode ser requerida antes mesmo do registro da CRF, ou seja, da Reurb, isso porque, apesar de a Lei nº 13.465/2017 ser silente sobre o tema, existe autorização legal para tanto expressa na Lei nº 6.766/1979.

Art. 22. [...]

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

Nesse caso, o procedimento para abertura de matrículas de áreas públicas se encontra previsto na Lei nº 6.015/1973, especificamente no art. 195-A.

Art. 195-A. O Município poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

- 01 **Planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;**
- 02 **Comprovação de intimação dos confrontantes para que informem, no prazo de 15 (quinze) dias, se os limites definidos na planta e no memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado se sobrepõem às suas respectivas áreas, se for o caso;**
- 03 **As respostas à intimação prevista no inciso II, quando houver;**
- 04 **Planta de parcelamento ou do imóvel público a ser registrado, assinada pelo loteador ou elaborada e assinada por agente público da prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, na hipótese de este não ter sido inscrito ou registrado.**

5.4 Unidades sem Ocupação e não Comercializadas – Unidades não Edificadas

Não obstante tratar de regularização fundiária, de ocupação pré-existente na unidade ou lote, a Lei nº 13.465/2017 previu, também, a possibilidade de abertura de matrículas na hipótese em que as unidades estejam desocupadas e não comercializadas, devendo essas apresentarem como titular, o proprietário originário.

Art. 54

As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

No caso de unidades não edificadas que tenham sido comercializadas, a matrícula deverá ser aberta e registrada em nome do adquirente, não importando a qualidade do título de comercialização.

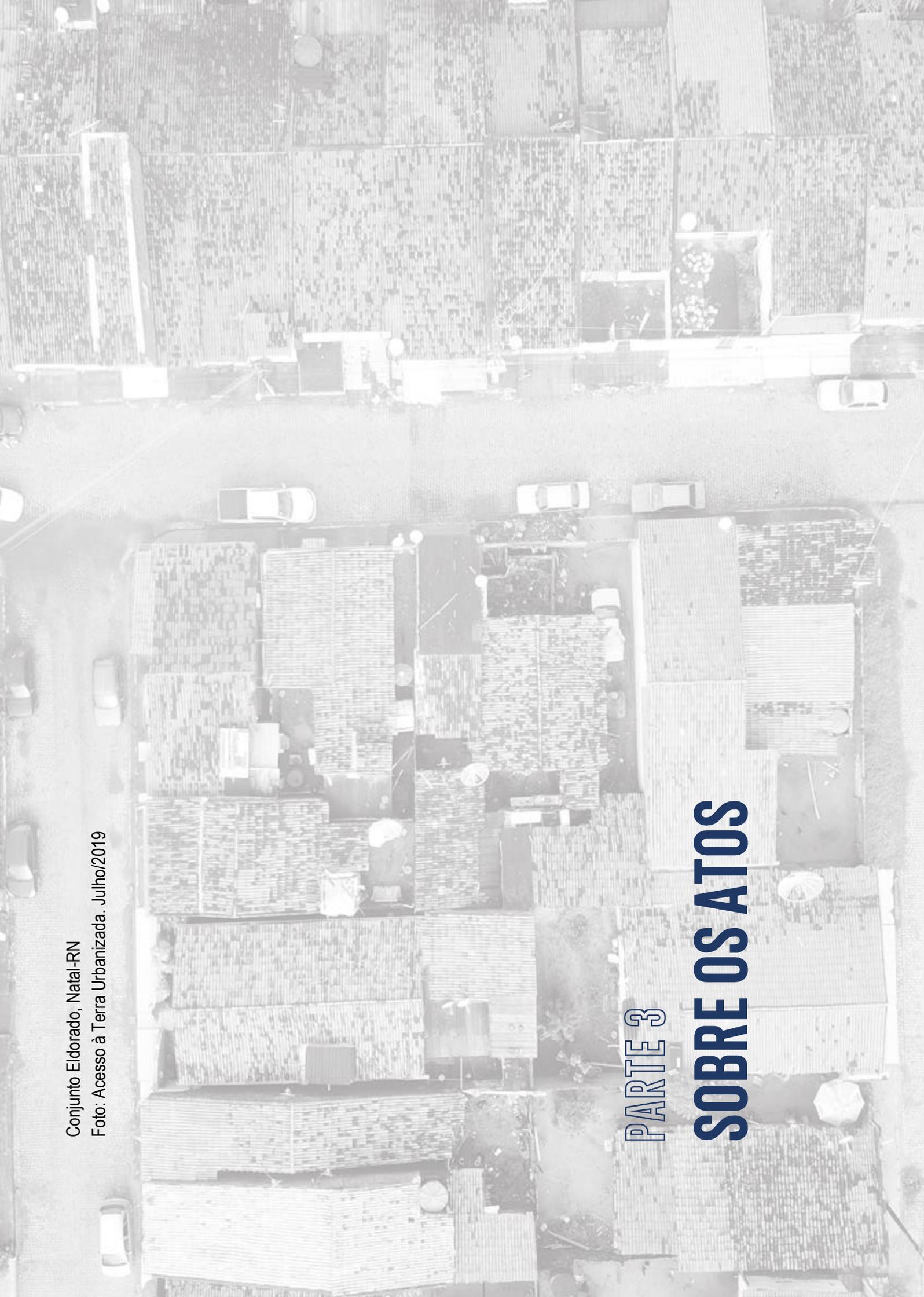
Art. 54

Parágrafo único. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos arts. 84 e 99 desta Lei.

Conjunto Eldorado, Natal-RN
Foto: Acesso à Terra Urbanizada. Julho/2019

PARTE 3

SOBRE OS ATOS



6. ATO ÚNICO DE REGISTRO – REURB

O ato único de registro é uma das principais alterações nos procedimentos de regularização fundiária. Sucintamente, consiste no registro do projeto de Reurb por meio da CRF, conjuntamente com a constituição do direito real. O ato único de registro se encontra previsto no art. 221, § 3º da Lei nº 6.015/1973, cuja redação foi alterada pela Lei nº 13.465/2017.

Art. 221. [...]

[...]

§ 3º. Fica dispensada a apresentação dos títulos previstos nos incisos I a V do *caput* deste artigo quando se tratar de registro do projeto de regularização fundiária e da constituição de direito real, sendo o ente público promotor da regularização fundiária urbana responsável pelo fornecimento das informações necessárias ao registro, ficando dispensada a apresentação de título individualizado, nos termos da legislação específica. *(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017).*

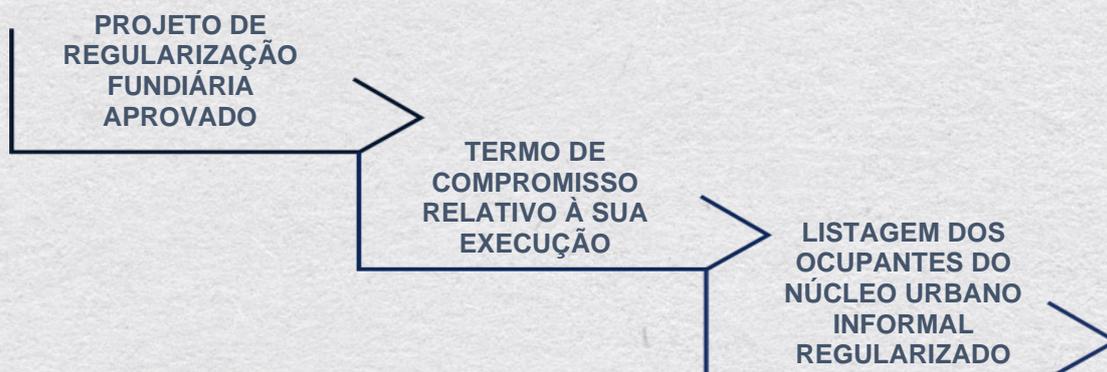
Anteriormente à Lei nº 13.465/2017, era necessário primeiramente a constituição da base fundiária com abertura de matrícula nova, o que poderia ser feito via demarcação urbanística, em caso de múltiplas matrículas, ou quando o proprietário não era identificado; e seguida pelo registro do projeto de regularização fundiária, que deveria culminar com a abertura das matrículas individualizadas. Em terceira etapa, eram registrados os títulos individualizados (legitimação de posse, por exemplo). O gráfico seguinte ilustra essas etapas:



A partir da Lei nº 13.465/2017, embora as alterações na Lei nacional de registros públicos tenham sido de orientação econômica, houve uma quebra de paradigma em relação a Reurb. As três etapas do registro são praticadas de forma concomitante no registro imobiliário, de forma que deve ser prenotado simultaneamente no cartório de registro de imóveis, todos os documentos hábeis para a prática (i) da abertura da matrícula da gleba devidamente especializada; (ii) do registro do projeto de regularização fundiária e seus memoriais descritos integrantes da CRF, de modo a possibilitar a abertura de matrículas individualizadas para cada lote ou unidade autônoma, e (iii) de todos os documentos que instruem a CRF visando o registro dos direitos reais ali indicados.

Desse modo, os documentos a serem prenotados no cartório de registro de imóveis, devem conter a descrição detalhada da gleba e dos lotes individualizados, por meio dos elementos gráficos e técnicos

devidamente aprovados pela municipalidade, e a identificação por meio de qualificação mínima dos titulares dos direitos reais dos ocupantes. **LEMBRANDO, OS DOCUMENTOS QUE COMPÕE A CRF SÃO:**



6.1 A Questão da Listagem dos Ocupantes

O fornecimento da listagem dos ocupantes ao cartório de registro de imóveis é uma das novidades da Lei nº 13.465/2017, e visa dar celeridade aos procedimentos de regularização fundiária. Contudo, se faz necessária a compreensão do alcance desse dispositivo, mencionado, mais de uma vez, na Lei. Resta saber se, efetivamente, tal listagem é documento de elaboração obrigatório ou facultativo ao ente promotor da regularização fundiária. Outra questão: quais são os direitos reais que podem ser objetos da listagem?

A previsão de listagem dos ocupantes está prevista: na Lei nº 13.465/2017, art. 11, Inciso V; art. 17, art. 23, e art. 41; no Decreto nº 9.310/2018; art. 3º. Inciso V; art. 10, §§ 1º e 6º; art. 16, §§ 5º. 6º. e 7º, e art. 38, Inciso VI, e por fim, na Lei nº 6.015/1973, no § 3º. do art. 221.

6.1.1 Primeira Abordagem à Listagem dos Ocupantes - Definição da CRF

A primeira menção da listagem dos ocupantes é feita na **definição da CRF**, em que se encontra no art. 11, inciso V da Lei nº 13.465/2017 e o art. 3º, inciso V do Decreto nº 9.310/2018. Nesses documentos, a listagem dos ocupantes é parte integrante da CRF, em se tratando de titulação por **Legitimação Fundiária ou Legitimação de Posse**. Verifique o que dizem estes dispositivos no quadro abaixo:

Lei nº 13.465/2017

Decreto nº 9.310/2018

CONCEITO CRF

Art. 11 [...]

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

Art. 3º. [...]

V - Certidão de Regularização Fundiária - CRF - documento expedido pelo Município ou pelo Distrito Federal ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

6.1.2 Segunda Abordagem à Listagem dos Ocupantes – Reurb-S Sobre Bem Público

Na sequência, na abordagem à **Reurb-S sobre bem público**, no art. 17 da Lei 13.465/2017 e os §§ 1º e 6º do art. 10 do Decreto nº 9.310/2018, está dito que é facultado, nessa hipótese, regularização fundiária promovida em área pública, o registro em ato único. Logo, se o promotor da regularização fundiária eleger essa nova espécie e registro integrado, deverá apresentar a listagem dos ocupantes.

Lei nº 13.465/2017

Decreto nº 9.310/2018

REURB-S Sobre Bem Público

Art. 17. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente.

Parágrafo único. Nos casos previstos no *caput* deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Art. 10. Na Reurb-S, promovida sobre bem público, o registro projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitas em ato único, a critério do Poder Público promovente.

§ 1º Na hipótese a que se refere o *caput*, serão encaminhados ao cartório de registro de imóveis o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e as suas qualificações [...]

§ 6º Na Reurb-S promovida pela União, pelos Estados ou pelo Distrito Federal em áreas de suas propriedades, caberá a estes a definição do instrumento indicativo do direito real constituído e a listagem dos ocupantes a serem beneficiados, que poderão ser encaminhados ao cartório de registro de imóveis juntamente com a CRF ou em momento posterior, conforme previsto no § 5º.

6.1.3 Terceira Abordagem à Listagem dos Ocupantes - Registro da Legitimação Fundiária

Ao tratar do registro da legitimação fundiária (art. 23, § 5º. da Lei nº 13.465/2017 e art. 16, § 5º, § 6º e § 7º do Decreto nº 9.310/2018), as normas expressamente “dispensam” a apresentação do título individualizado, permitindo a complementação posterior da listagem. Isso vale para Reurb-S e Reurb -E.

O §6º do art. 16 do Decreto nº 9.310/2018 chega a aludir, com redação redundante em relação ao §5º, que a CRF será acompanhada **exclusivamente pelo projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes, com a sua qualificação, e a identificação das áreas ocupadas**; contudo, essa “exclusividade” não se encontra prevista na redação da Lei em sentido estrito, portanto, de legalidade ambígua. Averigue o disposto no quadro comparativo abaixo:

Legitimação Fundiária

Art. 23.

§ 5º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6º Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

Art. 16.

§ 5º Na legitimação fundiária, o Poder Público encaminhará ao cartório de registro de imóveis, para registro imediato da aquisição de propriedade, a CRF, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado [...]

§ 6º *Para fins do disposto no §5º, a CRF será acompanhada exclusivamente pelo projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes, com a sua qualificação, e a identificação das áreas ocupadas.*

§ 7º O Poder Público poderá atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, por meio de cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem tenha constado da listagem inicial.

6.1.4 Quarta Abordagem à Listagem de Ocupantes – Conteúdo da CRF

A quarta menção à listagem dos ocupantes está inserida na definição da CRF, no art. 41 da Lei nº 13.465/2017 e inciso VI do art. 38 do Decreto nº 9.310/2018. É informado, em ambos os documentos, que a listagem dos ocupantes, em que se tratando de legitimação fundiária, é integrante dos documentos mínimos que compõe a CRF, veja:

Art. 41. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo: [...]

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Art. 38. A CRF é o ato administrativo de aprovação da Reurb que acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterá, no mínimo:

[...]

VI - a listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, que conterá o nome do ocupante, o seu estado civil, a sua a profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua a filiação.

6.1.5 Quinta Abordagem à Listagem dos Ocupantes – Dispensa de Títulos para Registro de Regularização Fundiária

A Lei de registros públicos (LRP) prevê no art. 221, incisos I a V, o rol de títulos aptos ao registro, daí a importância da inclusão do §3º visando a expressamente, **dispensar** a apresentação desses títulos, quando presentes as seguintes condições cumulativamente. Trata-se de:

1. registro de projeto de regularização fundiária;
2. constituição de direito real;
3. ente público promotor da regularização fundiária.

Lei 6015/1973 - Lei de Registros Públicos

DISPENSA DO TÍTULO INDIVIDUALIZADO PARA REGISTRO

Art. 221 - Somente são admitidos registro:

- I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;
- II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;
- III - atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;
- IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.
- V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma. [...]

§ 3º Fica dispensada a apresentação dos títulos previstos nos incisos I a V do caput deste artigo quando se tratar de registro do projeto de regularização fundiária e da constituição de direito real, sendo o ente público promotor da regularização fundiária urbana responsável pelo fornecimento das informações necessárias ao registro, ficando dispensada a apresentação de título individualizado, nos termos da legislação específica (grifos nossos).

Note-se que o sentido impingido pela Lei Nacional de Registros Públicos, Lei nº 6.015/1973, amplia o rol dos direitos reais aptos à registro mediante listagem dos ocupantes, posto que a Lei nº 13.465/2017 e o decreto nº 9.310/2018 preveem a dispensa do título somente em se tratando: genericamente, de Reurb-S sobre bem público; de legitimação de posse e legitimação fundiária (Reurb-S e Reurb-E).

Assim, pode-se inferir que a dispensa dos títulos individualizados é uma faculdade do ente regularizador, que encontra guarida na legislação de regência, e pode ser útil na prática corrente da regularização fundiária.



Contudo, as leis e seus regulamentos não obrigam expressamente a utilização da listagem única, apenas a dispensam. Há casos específicos em que a apresentação da listagem pode não ser eficiente aos atos praticados, como, por exemplo, núcleos regularizados por iniciativa e de propriedade de sociedades de economia mista, tal como Companhias de Habitação (COHABs) e Companhias de Desenvolvimento Habitacional Urbano em São Paulo (CDHU), em que ocorreram alienações anos antes do evento da regularização fundiária. Muitas vezes, houve alienações sucessivas de unidades habitacionais. Algumas vezes, com a anuência da empresa de economia mista; outras, sem essa expressa anuência.

Nos casos das COHABs e CDHUs, seria tarefa impossível, ou até contrária aos regulamentos internos da empresa, perquirir e informar por meio de listagem única o atual adquirente, morador ou não. Há situações também, em que devido à dimensão e à complexidade do mosaico fundiário da área regularizanda, é recomendável que, primeiramente, seja equacionado o registro da base fundiária e dos projetos que compõem a CRF.

Deve-se ter em mira que a elaboração da listagem única importa em cuidadoso trabalho multidisciplinar, mormente com participação obrigatória de sociólogos e assistentes sociais, seguido por análise da documentação coletada em campo e respectivos dados, tanto por esses profissionais, como também da área jurídica, em vista das diversidades das situações do estado cível de seus ocupantes. Portanto, a preparação da listagem dos ocupantes é um trabalho de grande responsabilidade, que demanda vultuosos recursos humanos e financeiros, daí a relevância da análise de sua obrigatoriedade ou faculdade.

Embora o fornecimento da listagem de ocupantes se trate de faculdade do ente regularizador, o **Provimento 56/2019** da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, passou a exigir tal listagem para todos os casos de Reurb, ampliando-se assim, o desiderato legal de referência:

Provimento 56/2019

[...]

274.5. Não serão aceitas CRF's sem a listagem de ocupantes e sem o reconhecimento de direito real sobre as unidades imobiliárias derivadas da regularização.



Conclui-se, em relação à determinação de fornecimento da listagem única dos ocupantes, que, apesar das novas normas de regularização fundiária urbana contarem com poucos anos de existência, já existe um emaranhado de legislações sobre a matéria, que exige análise atenta e sistêmica das normas aplicáveis.

6.2 Emolumentos do Registro da Reurb

A isenção dos emolumentos dos registros da Reurb -S está prevista expressamente no art. 13, do §1º da Lei nº 13.465/2017, que informa que “serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S”:

- I** O primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
- II** O registro da legitimação fundiária;
- III** O registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
- IV** O registro da CRF e do projeto de regularização, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
- V** A primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;
- VI** A aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;
- VII** O primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S;
- VIII** O fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

Os dispositivos arrolados possibilitam a isenção de uma gama de atos registrários ínsitos aos procedimentos da regularização fundiária, inclusive, todas as pesquisas cartoriais que devem ser realizadas previamente ao registro, e que visam a balizar a elaboração dos elementos técnicos que serão levados à aprovação e que compõem a CRF (Inciso VIII), do art. 13 da Lei nº 13.465/2017.

A regra geral, portanto, é a isenção de emolumentos em se tratando de Reurb-S e pagamento efetivo dos respectivos emolumentos de todos os atos registrários relativos à Reurb-E, o que é corroborado pelo §5º do mesmo art. 13, da Lei nº 13.465/2017.

§ 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. (grifos nossos)

6.3 Comprovação de Pagamentos de Tributos no Registro da Reurb-E

O §2º do art. 13, da Lei nº 13.465/2017, veda, aos oficiais de registro, exigir a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias. Leia-se:

[...]

§ 2º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

O art. 44 da Lei nº 13.465/2017, por sua vez, reafirma o teor do §2º do art. 13 da Lei nº 13.465/2017:

Art. 44 [...]

§ 3º O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

É importante notar que, contrariamente à cobrança de emolumentos, a dispensa de comprovação de tributos vale tanto para **Reurb-S** quanto para a **Reurb-E**, o que se assemelha a tratamento desproporcional, considerando a distinção da capacidade econômica dos ocupantes dos dois tipos de núcleo.

Consigne-se que, mesmo que seja vedado ao registrador a apreciação da quitação dos tributos, isso não significa que a Lei nº 13.465/2017 isenta tais lançamentos, o que caberia à legislação municipal (Imposto Predial e Territorial Urbano, Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, Imposto sobre o Serviço) ou estadual (casos de Imposto de Transmissão *Causa Mortis* e Doação). **Havendo débitos, esses podem, e certamente serão cobrados, mediante inscrição na dívida ativa e pelas vias executivas próprias, exceto se lei específica os anistiar, o que é altamente recomendável** em se tratando de núcleo de Reurb-S.

6.4 Sansão Pelo Descumprimento da Lei Pelos Registradores

A Lei nº 13.465/2017 estipula determinadas sanções aos registradores que deixarem de cumprir as determinações da norma. Dentre outras disposições, se refere à cobrança indevida de emolumentos, à exigência de quitação de tributos nos casos de Reurb-S ou ao retardamento nas atividades em ambas modalidades de Reurb.

Art. 13 [...]

§ 6º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado

o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 .

Assinale-se que o procedimento registral deve ser concluído em 60 dias, prorrogável por até igual período, mediante fundamentação:

Art. 44 [...]

§ 5º O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.

6.5 Reurb em Área Inscrita no Incra Como Rural

A Lei 13.465/2017 possibilita a regularização fundiária de áreas inscritas no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) como rurais, mas que tenham vocação urbana. A fim de tornar esse procedimento mais expedito, o registro da CRF não depende de averbação prévia do cancelamento do imóvel no INCRA, que passa a ser feito posteriormente ao registro.

Após o registro, deverão ser notificados, além do INCRA, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 44

§ 4º O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra). [...]

§ 7º O oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

6.6 Notificações

As notificações aos confrontantes e titulares de domínio devem ser expedidas pelo município. Essa é a regra geral. No entanto, nada obsta que o cartório proceda a essas notificações, quando o ente regularizador não for o município. Um exemplo seria a Reurb requerida pelo beneficiário, pela defensoria pública, ou Ministério Público, além de outros entes legitimados.

Art. 44 [...]

§ 6º O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, uma vez cumprido esse rito pelo Município, conforme o disposto no art. 31 desta Lei.

Na hipótese da área regularizanda ser superior à área de superfície da (s) matrícula (s) de origem, ou vir a atingir outros imóveis lindeiros, o registrador notificará os confrontantes para a devida ciência do processo administrativo, conforme procedimento abaixo: previsto na Lei nº 13.465/2017:

Art. 46.

§ 2º As notificações serão emitidas de forma simplificada, indicando os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos,

convidando o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro.

6.7 Registro de Reurb em Condomínios Informais

Nas décadas de 1980 e 1990, foi muito comum a implantação de loteamentos irregulares cuja titularidade de domínio caracteriza-se pela copropriedade dos donos dos lotes, em forma de fração ideal.

Figura 04: Loteamento com desenho Irregular



Fonte: Prefeitura de Hortolândia, São Paulo-SP, Disponível em: <<http://www2.hortolandia.sp.gov.br/secretaria-planejamento-urbano/item/6457-prefeitura-cria-legislacao-que-permite-regularizacao-de-lotes>>

Essa forma de parcelamento do solo visava a burlar a Lei 6766/1979, que até o advento da Lei n°. 9.785/1999 (que dentre outras, alterou a Lei n°. 6.766/1979), exigia, na atividade de parcelamento do solo, a destinação de 30% de áreas públicas.

A alternativa dos empreendedores imobiliários, visando a lograrem a máxima capacidade de venda da terra, sem que precisassem destinar áreas públicas, foi a simulação de venda de frações ideais, mas que, na prática, se caracterizava como atividade irregular de parcelamento do solo, pois apesar de cada coproprietário possuir uma fração ideal, na realidade, possuía lotes devidamente demarcados e identificados.

Essa tipologia de irregularidade marcou, por exemplo, os parcelamentos de solo para fins de implantação de chácaras de recreio. A fim de solucionar essa forma de irregularidade fundiária, foi criado o seguinte dispositivo específico na Lei n° 13.465/2017:

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.

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.

PROCESSO CG-2.588/2000 – CAPITAL -CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

PARECER Nº 348/2001-E

Registro de Imóveis – Alienação de partes ideais quantificadas em metragem quadrada – Indícios registrários de que se trata de expediente para irregular desmembramento do imóvel – Fraude à lei que impede o registro – Situação evidenciada na verificação das certidões das matrículas, e que deve ser necessariamente observada pelos tabeliães de notas, dada a irregularidade administrativa da lavratura de instrumentos públicos cujo registro se mostra inviável – Necessidade da inclusão, em todos os instrumentos públicos que envolvam a alienação de partes ideais que possam caracterizar fraude à lei de parcelamento do solo, de advertência às partes quanto ao fato de que não está sendo transmitida a propriedade de área certa e localizada – Alteração das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.

[...]

Narra o Ministério Público, de maneira precisa e concisa, o modo como se pratica a fraude, com o fracionamento do imóvel pelo loteador irregular, que “dá ao parcelamento a roupagem de condomínio ordinário do Código Civil, denominando as parcelas do imóvel, nos instrumentos de compra e venda que celebra com os adquirentes, de frações ideais, partes ideais, quotas sociais ou apenas quotas, quando, de fato, cada uma dessas porções é na verdade um LOTE, com localização exata na gleba, conferindo posse e domínio exclusivo ao adquirente, que até mesmo o escolheu a partir de visita feita ao local em que está situado.”

Tais vendas são instrumentalizadas, no entanto, sem referência a metragem certa, numeração e localização dos lotes, de forma a contornar a vedação administrativa expressa no item 151 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, tendo sido objeto da lavratura de escrituras públicas pelos tabeliães de notas, muitas das quais ingressam no registro imobiliário, o que lhes confere a falsa aparência de legalidade e legitimidade.

[...]

RIBEIRO (2001, p. 367 a 383).

6.8 Registro de Conjunto Habitacional

Figura 05: Conjunto Habitacional Eldorado, Natal-RN, em 2019



Fonte: Banco de Dados do Acesso à Terra Urbanizada, em 2019

Os conjuntos habitacionais guardam uma diferenciação fundamental em ocupações espontâneas como as ocupações irregulares, pois seus moradores pagam, ou pagaram, as prestações pela sua moradia, com a promessa de propriedade, ou seja, investiram nas suas moradias e não tiveram acesso à regularização jurídica com a obtenção do título de propriedade, com todos os benefícios que isso acarreta.

Portanto, há uma grande expectativa pela regularização fundiária, para esses casos, haja vista que a irregularidade foi promovida pelo próprio poder público, tendo esse sido remunerado, não lhe restando outra alternativa senão devolver a contrapartida em forma de regularização fundiária plena, que envolve, além dos aspectos de registro, também a realização de infraestrutura.

Apesar da economicidade da lei, **a averbação de conjuntos habitacionais é atividade das mais complexas no que concerne ao vasto espectro da regularização fundiária**, pois além do parcelamento do solo, deve ser levado a registro também as edificações (tanto as verticais como horizontais). É garantida a gratuidade dos emolumentos, conforme dispositivo expresso abaixo da lei nº 13.465/2017:

Art. 13. [...]

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da Administração Pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

Em regra, os conjuntos habitacionais são formados por condomínios. Nessa perspectiva, a lei é silente se a CRF deve estar instruída pelos documentos de instituição e especificação de condomínio, podendo ser objeto de normatização específica por meio de provimento da respectiva corregedoria geral de registro. De qualquer forma, não há como ser produzido o registro de condomínios sem as informações da instituição e especificação. Com efeito, o art. 48 da Lei nº 13.465/2017 não possui maiores especificações acerca da matéria:



Art. 48. O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

A instituição do condomínio é o ato pelo qual o imóvel é transformado em diversas unidades autônomas. Desta forma, **o que era um imóvel único, uma só edificação, passa a se constituir em diversas unidades, independentes entre si, sendo que a cada unidade autônoma corresponderá uma fração ideal no terreno e nas partes comuns que existam.**

No ato da instituição, o instituidor deverá individualizar cada unidade autônoma, com:

Sua identificação, ou seja, o tipo de unidade (apartamento, casa, loja, sala, vaga de garagem, box, etc);

01

Sua denominação ou indicação cadastral: número ou letra da unidade (ex.: loja 01, apartamento 202, sala B, etc);

02

Sua localização: o pavimento em que se localiza e sua situação dentro do pavimento;

03

Sua área privativa, área de uso exclusivo (se houver), área de uso comum que lhe foi atribuída e sua fração ideal no terreno;

04

A distribuição interna da unidade - não é obrigatória mas opcional a menção à divisão interna (número de quartos, banheiros, salas, etc);

05

Indicação das áreas comuns, tais como: passagens, áreas de recreação e lazer, garagens, quadras de esportes, centro comunitário, salas de ginástica, churrasqueira, salão de festas, etc.

06

Portanto, e em atendimento às normas que regem o condomínio edilício da Lei nº 4.591/1964, do Código Civil, Lei nº 10.406/2002, da LRP, Lei nº 6.015/1973, é de todo recomendável que o registro da CRF seja instruído também pelos documentos de instituição, especificação, convenção de condomínio e regimento interno. Segue abaixo as disposições sobre Reurb de conjuntos habitacionais previstas na Lei nº 13.465/2017:

Dos Conjuntos Habitacionais

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.

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.



6.9 Dispensa de Retificação Prévia de Registro

A Lei nº 13.465/2017 introduziu consideráveis inovações com reflexos no procedimento prévio de retificação de registro. Com efeito, trata-se de uma evolução do sistema de especialidade do registro.

As retificações de descrição dos imóveis, antes de 2004, eram obrigatoriamente judiciais. Com as alterações inseridas pela Lei Federal nº 10.931/2004, criou-se o instrumento da retificação administrativa, o que simplificou e reduziu o tempo das mesmas.

A Lei nº 12.424/2011 trouxe inovações à Lei nº 6.015/1973 permitindo alguns casos de dispensa de retificação, vejamos:

Art. 213: [...]

§ 11. Independe de retificação: I - a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de 10 (dez) anos.



Com o advento da Lei nº 13.465/2017, foi dispensado inteiramente o procedimento prévio da retificação de registro da área de Reurb, passando a ser adotada a descrição da área regularizanda (base fundiária), de acordo com o procedimento abaixo previsto no art.46 na mencionada Lei:

Art. 46. Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

§ 1º Se houver dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial do cartório de registro de imóveis

abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o referido destaque na matrícula matriz.

[...]



§ 3º Na hipótese de o projeto de regularização fundiária não envolver a integralidade do imóvel matriculado, o registro será feito com base na planta e no memorial descritivo referentes à área objeto de regularização e o destaque na matrícula da área total deverá ser averbado.

6.10 Elementos Formais das Peças Técnicas e Documentos da CRF

Os padrões das peças técnicas e gráficas devem ser determinados pela municipalidade, significando que não cabe ao registrador se imiscuir ou interferir nesses padrões técnicos, conforme previsto no dispositivo abaixo da Lei nº 13.465/2017:

Art. 47. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal ou distrital competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

Importante ressaltar a dispensa de reconhecimentos de firma nas condições informadas pela legislação, o que resulta em economicidade de tempo e recursos da regularização fundiária, a teor do art. 47 da lei nº 13.465/2017:

Art. 47. [...]

Parágrafo único. Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou entes da administração indireta.

Conforme analisado, o registro da REURB é etapa imprescindível ao procedimento de regularização fundiária, vez que é o mesmo que finaliza todo o processo materializado na abertura de matrícula individual e o registro dos títulos, que pode ser todos aqueles elencados nos módulos anteriores.

Como pudemos notar, a além da Lei de REURB, Lei Federal nº 13.465/2017, o atendimento às normas previstas Lei Nacional de Registros Públicos, Lei nº 6.015/73 é imprescindível. Além disso, se faz essencial que logo do início do procedimento de REURB, seja identificado o Cartório de Registro de Imóveis, ao qual pertence a circunscrição da área a ser regularizada, e assim travar estreitas tratativas com o registrador em todas as etapas da regularização fundiária.

Decerto, o procedimento da REURB, para seu completo êxito e com o dispêndio de menor tempo e recursos possíveis, prescinde de boa interação entre os atores internos e externos envolvidos no processo, dentre eles, destacamos, sobre o prisma do presente Módulo, os legitimados da REURB, a Administração Pública municipal, e o cartório de registro de imóveis.

_____. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Site Oficial do Planalto [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm. Acesso em: 16 de maio de 2020.

_____. **Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.** Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Brasília, DF: Site Oficial do Planalto [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1937-1946/Del058.htm. Acesso em: 22 de maio de 2020.

_____. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF: Site Oficial do Planalto [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 22 de maio de 2020.

_____. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Site Oficial do Planalto [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 17 de maio de 2020.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Site Oficial do Planalto [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 20 de maio de 2020.

_____. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nºs 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Brasília, DF: Site Oficial do Planalto [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 20 de maio de 2020.

_____. **Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: Site Oficial do Planalto [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 15 de maio de 2020.

_____. **Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011.** Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: Site Oficial do Planalto [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ Ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm. Acesso em: 16 de maio de 2020.

_____. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o [art. 236 da Constituição Federal](#), dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Site Oficial do Planalto [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm. Acesso em: 15 de maio de 2020.

BRASIL. **Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018.** Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Brasília, DF: Site Oficial do Planalto. Brasília [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ ato2015-2018/2018/decreto/D9310.htm. Acesso em: 15 de maio de 2020.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis.** 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro.** 22. ed. São Paulo: Malheiros, 1997. 733 p.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo.** 9. ed. São Paulo: Malheiros, 1997. 655 p.

PAIVA, J.P.L., **Apresentação por ocasião da 3ª edição da CARAVANA REGISTRAL - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA,** Santo Ângelo RS, agosto/2019, slide 59.

REMÉDIO, Antônio e AGUIAR, Marcos Vinícius Pacheco. **A Lei 13.097/2015 e a Efetivação do Princípio da Concentração no Registro de Imóveis.** REVISTA JURÍDICA DIREITO & PAZ. Nº. 37. Lorena, SP. 2017, p. 4/25. Disponível em: < <http://revista.unisal.br/lo/index.php/direitoepaz/issue/view/52> > Acesso em 25 set. 2020.

RIBEIRO, L.P.A. **A Indevida Utilização do Condomínio Tradicional para o Parcelamento do Solo em Partes Ideais: Fraudes à Lei Impeditiva do Registro Imobiliário,** in Temas de Direito Urbanístico, Ministério Público de São Paulo, São Paulo – Imprensa Oficial, 2001, p. 367 / 383.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Provimento nº 56.** Atualiza o Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - Serviços Extrajudiciais de Notas e de Registro do Estado de São Paulo. São Paulo, SP: Portal Extrajudicial do Tribunal de Justiça de São Paulo [2019]. Disponível em: <https://www.extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=3&nuSeqpublicacao=262>. Acesso em: 14 de maio de 2020.