

## FORMAS DE REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS

- *João Pedro Lamana Paiva - Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre*

### 1ª PARTE: PANORAMA GERAL

### 2ª PARTE: CONHECER OS MEIOS COMUNS (ORDINÁRIOS) DE REGULARIZAR IMÓVEIS (URBANOS E RURAIS)

### 3ª PARTE: CONHECER OS MEIOS EXTRAORDINÁRIOS DE REGULARIZAR IMÓVEIS (URBANOS E RURAIS)

### 1ª PARTE: PANORAMA GERAL

#### COM O QUÊ ESTAMOS TRABALHANDO?

- **DIREITOS: MORADIA, HABITAÇÃO, PROPRIEDADE**  
**- Art. 25, item 1, da DECLARAÇÃO UNIVERSAL DOS DIREITOS HUMANOS:**

Toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, **HABITAÇÃO**, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, o direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle.

#### Importância do Direito de Propriedade

Atualmente, a população da Terra gira em torno de 7,8 bilhões de habitantes (dados de dezembro/2020), sendo que 51% da população vive em cidades e 49% vive no campo.

- **PROPRIEDADE URBANA:**  
Consagra o DIREITO SOCIAL DE MORADIA e se relaciona com a dignidade da pessoa humana, com o seu desenvolvimento social e econômico.
- **PROPRIEDADE RURAL:**  
IMPORTÂNCIA PARA A VIDA: Produção de alimentos (7.800.000.000 de habitantes), agropecuária;  
RELEVÂNCIA ECONÔMICA: Commodities.

#### Contexto Histórico do Direito de Propriedade (Privada) no Ocidente

#### (REFLEXOS NOS INSTITUTOS QUE TRATAREMOS)

- 1789 – REVOLUÇÃO FRANCESA
- BRASIL - Registro Imobiliário tem sua origem na Lei nº 601, de 1.850, e no Regulamento nº 1.318, de 1854: Da Posse à Legitimação
- MEADOS DO SÉCULO XIX (2ª etapa) – REVOLUÇÃO INDUSTRIAL

### CAUSAS DOS PROBLEMAS que ora se pretende corrigir via RFs

- **influxos do êxodo rural** (fatos históricos e desenvolvimento da sociedade – o fato é mais dinâmico que o Direito)
- **cobiça dos empreendedores** (não vislumbram que todos têm de ganhar juntos – não querem perder parcela da área quando registram um loteamento, preferindo a clandestinidade e a irregularidade...)
- **falta de fiscalização e de repressão** (principalmente dos Municípios)
- **legislações inadequadas para determinada realidade**
- Constantemente a legislação vem sendo alterada para retirar freios que fomentaram problemas – mas eles existiram num período.
- **Exemplos:** Percentual de 35% de perda da área (§1º do art. 4º da Lei nº 6.766/79) e inclusão de casos em que se permite existir uma matrícula de imóvel rural com área inferior à fração mínima de parcelamento (incisos do §4º do art. 8º da Lei nº 5.868/72).

### Como se tutela a Propriedade Imóvel hoje?

ATRAVÉS DO REGISTRO DE IMÓVEIS.

O que representa este Sistema?

Atividade notarial e registral como fator de segurança JURÍDICA para A SOCIEDADE E PARA os negócios jurídicos em geral.

Do ponto de vista econômico, POR SE TRATAR DE UM REGISTRO DE DIREITOS (COM A QUALIFICAÇÃO PRÉVIA), REDUZ-SE A ASSIMETRIA DA INFORMAÇÃO. COM ISSO, ALCANÇA-SE MAIOR SEGURANÇA A UM CUSTO MENOR (IDEAL).

- **OBJETIVO DE TODA REGULARIZAÇÃO: ALCANÇAR O REGISTRO IMOBILIÁRIO**
- **Ao tratarmos da regularização de imóveis, é necessário ressaltar que o ápice ou o alcance da norma jurídica** (Constituição Federal, Lei nº 4.591/64, Lei nº 6.766/79, Lei nº 9.785/99, Lei nº 10.257/01, Lei nº 10.406/02, Lei nº 11.977/09, Lei nº 13.465/17 etc.) **dar-se-á através do registro imobiliário.**
- Portanto, **toda regularização de imóveis deverá ter como alvo o acesso de um título hábil ao Fólio Real.**
- Desta forma, os interessados devem se ater aos princípios registrais previstos na Lei dos Registros Públicos (legalidade, continuidade, disponibilidade, especialidade etc.), **com certo abrandamento quando da aplicação da Regularização Fundiária (stricto sensu).**

**COMO ESTAMOS TRABALHANDO COM IMÓVEL, IMPORTANTE CONHECER SEU**

**CONCEITO E NATUREZA**, se PÚBLICO ou PRIVADO, se RURAL ou URBANO, se POR NATUREZA ou POR FICÇÃO, se DIVISÍVEL ou INDIVISÍVEL, para então poder corretamente aplicar a legislação incidente.

- RURAL: Ver arts. 186 e segs. da CF;

- URBANO: Ver arts. 30, VIII e 182 da CF.

## Conceito de Imóvel

**Para cada finalidade há um conceito!!!**

- **REGISTRO** – o que consta da matrícula (art. 176, §1º, I, da Lei nº 6.015/73 – ver art. 1.314 do Código Civil);
- **CADASTRO** – Critério: **DESTINAÇÃO** (art. 4º, I, do Estatuto da Terra, art. 93 do Decreto nº 59.428/66 e art. 15 do Decreto-lei nº 57/66).

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se **DESTINA** à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

- **FISCAL** – Critério: **LOCALIZAÇÃO** (Lei nº 9.393/96, Decreto nº 4.382/02 e art. 32, §1º do CTN).
- **Decreto nº 4.382/02.**

Art. 2º. O Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, de apuração anual, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, **LOCALIZADO** fora da zona urbana do município, em 1º de janeiro de cada ano ([Lei no 9.393, de 19 de dezembro de 1996, art. 1º](#)).

Art. 9º Para efeito de determinação da base de cálculo do ITR, considera-se imóvel rural a área contínua, formada de uma ou mais parcelas de terras, **localizada** na zona rural do município, ainda que, em relação a alguma parte do imóvel, o sujeito passivo detenha apenas a posse ([Lei nº 9.393, de 1996, art. 1º, § 2º](#)). Parágrafo único. Considera-se área contínua a área total do prédio rústico, mesmo que fisicamente dividida por ruas, estradas, rodovias, ferrovias, ou por canais ou cursos de água.

## DESTINAÇÃO X LOCALIZAÇÃO

**CONCLUSÃO:** A ANÁLISE DA NATUREZA DO IMÓVEL É DETERMINADA PELA SUA **DESTINAÇÃO**.

Neste sentido:

RE 140.773-SP

REsp 1.112.646-SP

Apelações 70018107078, 70016028961, 70013177811 e 70019421650 do TJRS

Apelação Cível 155.958-4 do TJSP

## **CONTROLES:**

### **Art. 30 da CF. Compete aos Municípios:**

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;

...

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

IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

### **O DIREITO ADMINISTRATIVO BRASILEIRO É COMPLEXO. CADA ENTE PÚBLICO TEM SUAS ATRIBUIÇÕES.**

**Art. 40 do Estatuto da Cidade:** O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

## **CADASTROS E IMPOSTOS:**

### **IMÓVEIS URBANOS**

**MUNICÍPIOS:** Responsável pelo cadastramento dos imóveis urbanos e pela tributação (IPTU e ITBI).

### **IMÓVEIS RURAIS**

**UNIÃO FEDERAL:** Responsável pela tributação (ITR).

**INCRA:** Responsável pelo cadastramento (CCIR e georreferenciamento).

## 2ª PARTE: MEIOS COMUNS (ORDINÁRIOS) DE REGULARIZAR IMÓVEIS (URBANOS E RURAIS)

### • URBANOS

#### MODOS ORDINÁRIOS/COMUNS

- Desdobro/Fracionamento (art. 686 do Prov. 01/2020-CGJ/RS);
- Loteamento e Desmembramento (Lei nº 6.766/79);
- Condomínio Comum e Condomínio Edifício (casas assobradadas, prédios e lotes – Lei nº 4.591/64, arts. 1.331 e segs. do CC; art. 1.358-A do CC; e, art. 3º do Decreto-lei nº 271/67);
- Multipropriedade;
- Regularização de Áreas Públicas decorrentes de Parcelamento do Solo (art. 195-A da Lei nº 6.015/73, art. 22 da Lei nº 6.766/79 e art. 687 do Prov. 01/20-CGJ/RS).

OBS.: Temos que estudar com igual ou com maior vigor os meios ordinários de regularização, não só os extraordinários (**foco na Prevenção!**).

### • RURAIS

#### MODO ORDINÁRIO/COMUM

- Decreto-lei nº 58/37, art. 53 da Lei nº 6.766/79; Instrução Normativa/INCRA/N.º 82/2015; Nota Técnica INCRA/DF/DFC/N.º 02/2016; Prov. nº 06/18-CGJ/RS; e, art. 682 da CNRR.

### URBANOS

#### • DESDOBRO/FRACIONAMENTO

CRIADO PARA ESCAPAR DO EXCESSO DE FORMALIDADES DA LEI DE LEHMANN (LEI Nº 6.766/79), CADA ESTADO CRIOU MECANISMO PRÓPRIO.

VER ART. 167, II, 4, DA LEI Nº 6.015/73.

VER ARTS. 591, 592 E 686 DA CNRR.

- Art. 591 – Nas hipóteses de desdobramento de imóveis urbanos e rurais, os Registradores deverão adotar cautelas em relação à área, às medidas, às características e às confrontações dos imóveis resultantes, a fim de evitar que se façam retificações sem o devido procedimento legal.
- Art. 592 – Todo desdobramento de imóvel urbano exigirá prévia manifestação do Município.
- Art. 686 – **Independará do registro imobiliário previsto no art. 18 de Lei nº 6.766/79** o fracionamento de terreno segundo dimensões fixadas na legislação municipal.
- § 1º – Inexistindo norma municipal disciplinando a matéria, o fracionamento não abrangerá área superior a **uma quadra urbana**, observada, sempre, a prévia aquiescência do Município.

A aquiescência prévia do Município tem base no art. 30, VIII da CF.

O QUE REPRESENTA UMA “QUADRA URBANA”? CUIDADO!!! AQUI ESTÁ A BALIZA PARA APLICAÇÃO DESTE INSTITUTO. O QUE ESTIVER FORA DO CONCEITO DE “QUADRA URBANA” REMETE-SE PARA O DESMEMBRAMENTO DA LEI Nº 6.766/79.

- DESDOBRO/FRACIONAMENTO

COMO SE APLICA?

**TÍTULO:** Requerimento e projeto (planta, memorial descrito e ART/RRT quitada) aprovado pelo Município.

**ATOS REGISTRAS:** Averba-se o desdobro/fracionamento na matrícula (origem), abrem-se as matrículas dos imóveis resultantes do desdobro e se encerra a escrituração na matrícula (origem).

- LOTEAMENTOS

LEGAIS:

**a) LOTEAMENTO COMUM** - Lei nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo - LPS), alterada pela Lei nº 9.785/99 e arts. 499 e segs. do Provimento nº 32/06-CGJ/RS (CNNR).

**ART. 2º, §1º, da Lei nº 6.766/79** - É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

**b) LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO** – Criado pela Lei nº 13.465/17 e regido também pelo Decreto nº 9.310/18.

**NÃO HÁ RESTRIÇÃO DE ACESSO, APENAS O CONTROLE, O QUE FOI RECONHECIDO COMO ALGO PERMITIDO (LEGAL).**

Art. 78. A [Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º .....

...

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.” (NR)

## ILEGAIS:

**a) LOTEAMENTO FECHADO** – Forma de empreendimento imobiliário que se procurou utilizar para atender aos anseios dos moradores de determinados loteamentos, tentando escapar das exigências impostas pela Lei nº 6.766/79. Por esta modalidade, as áreas públicas originárias do registro do loteamento tinham seu uso concedido exclusivamente a particulares (os moradores do loteamento). Não funcionou porque estas áreas públicas são bens comuns do povo, podendo ser utilizadas por todos, e não por um grupo específico. Desta forma, a concessão de uso das áreas públicas a determinados particulares passou a ser considerada como um ato irregular, ocasionando o desuso desta espécie de empreendimento.

## **b) LOTEAMENTOS CLANDESTINOS e IRREGULARES**

A problemática enfrentada pelos operadores do Direito no que tange ao assunto da regularização fundiária de imóveis URBANOS é, num primeiro momento, a **inação por parte da Administração Pública Municipal no sentido de fiscalizar e inibir a formação de loteamentos clandestinos ou irregulares.**

Ver trabalho Marcelo Augusto Santana de Melo (Boletim do IRIB em revista de março/abril de 2004).

***ESTE PROBLEMA TAMBÉM ESTÁ INTIMAMENTE LIGADO COM O CONDOMÍNIO COMUM.***

### **- publicidade X clandestinidade**

- As **pactuações sobre imóveis que trafegam apenas no campo obrigacional não são mais suficientes (Publicidade x Clandestinidade)**, necessitando o alcance do direito real, via implementação da RF.
- **Como se sabe, no Brasil, a publicidade *erga omnes* referente a direitos e obrigações se dá através do registro, averbação ou notícia na matrícula do imóvel.**
- **Ao passo que nas américas a publicidade se dá em...**



- **DESMEMBRAMENTO**

**ART. 2º, §2, da Lei nº 6.766/79** - É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, **com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.**

**QUANDO SERÁ EXIGIDO DESMEMBRAMENTO AO INVÉS DO DESDOBRO/FRACIONAMENTO??? CARÊNCIA DE OBJETIVIDADE DAS NORMAS (PRUDENTE CRITÉRIO DO OFICIAL).**

- **CONDOMÍNIOS**

**CONDOMÍNIO COMUM (CIVIL)**

É a propriedade em comum, é a co-propriedade.

Trata-se da exceção à regra da exclusividade do direito de propriedade, através da qual mais de uma pessoa serão proprietárias de uma única coisa. **Cuidar que pode ser fonte de irregularidades.**

**1. Código Civil de 1916:** Regulou a aquisição da propriedade imobiliária, inclusive a formação de condomínio comum, não impondo restrições para o parcelamento do solo.

**OBS.:** Até então, os problemas oriundos da formação de condomínios eram poucos, porque, via de regra, cada imóvel era de apenas um proprietário.

**2. Art. 65 da Lei nº 4.504/64 (ESTATUTO DA TERRA):** Criou o módulo rural – área mínima de parcelamento do imóvel rural -, o qual foi substituído, posteriormente, pela fração mínima de parcelamento (Art. 8º, §3º, da Lei nº 5.868/72).

**OBS.:** Com tal restrição, multiplicaram-se os condomínios e os problemas, pois começaram a ser alienadas e oneradas frações ideais de imóveis, gerando um caos para muitos proprietários. Hoje, esta situação é vista com restrições, tanto é que existem normas para regularizá-las (institutos da “estremação”, More Legal e Gleba Legal).

**Lei nº 5.868/72**

Art. 8º - Para fins de **TRANSMISSÃO, A QUALQUER TÍTULO**, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, ***nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento*** fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área. (**VER DECRETO Nº 62.504/68**)

§ 3º São considerados **NULOS** e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto neste artigo não podendo os serviços notariais lavrar escrituras dessas áreas, nem ser tais atos registrados nos Registros de Imóveis, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal de seus titulares ou prepostos.



### **REDAÇÃO ANTERIOR**

§ 4º - O disposto neste artigo não se aplica aos casos em que a alienação da área se destine comprovadamente a sua anexação ao prédio rústico, confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior à fração mínima do parcelamento.

### **REDAÇÃO ATUAL**

§ 4º **O disposto neste artigo NÃO SE APLICA:** [\(Redação dada pela Lei nº 13.001, de 2014\)](#)

I - aos casos em que a alienação da área destine-se comprovadamente a sua anexação ao prédio rústico, confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área **igual ou superior à fração mínima do parcelamento;** [\(Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014\)](#)

II - à emissão de concessão de direito real de uso ou título de domínio em programas de regularização fundiária de interesse social em áreas rurais, incluindo-se as situadas na Amazônia Legal; [\(Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014\)](#)

III - aos imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como **agricultor familiar** nos termos da [Lei no 11.326, de 24 de julho de 2006](#); ou [\(Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014\)](#)

IV - ao imóvel rural que tenha sido incorporado à zona urbana do Município. [\(Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014\)](#)

### **OBRIGAÇÕES DO REGISTRADOR IMOBILIÁRIO**

**Criados os módulos rural e urbano, o Estado outorgou aos Registradores Imobiliários e, também, aos Notários, o dever de fiscalização destas normas** (assim como de várias outras não afetas ao Direito Notarial e Registral), **impedindo a lavratura de Escrituras Públicas e a realização de Registros com inobservância das citadas legislações, sob pena de NULIDADE do ato e de responsabilidade do Titular.**

O Registrador, ao receber título para registro em sua Serventia, cujo conteúdo contenha indícios ou evidências de loteamento irregular ou clandestino, deverá impugná-lo, noticiando o fato imediatamente ao representante do Ministério Público local.

### **VISÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS EM FACE DO PROBLEMA APRESENTADO**

**REGRA** SOBRE A PROPRIEDADE: ALODIALIDADE (**exclusividade**). Vale para imóveis urbanos e rurais.

**Art. 1.231** do Código Civil. A propriedade presume-se **PLENA E EXCLUSIVA**, até prova em contrário.

**EXCEÇÃO: FORMAÇÃO DE CONDOMÍNIO** (cuidar que pode ser fonte de irregularidades).

**Art. 1.314, parágrafo único, do Código Civil:** Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

**Art. 1.320 do Código Civil:** A todo tempo será lícito ao condômino exigir a **DIVISÃO** da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

**Art. 504 do CC.** Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência.

Não raras vezes, os títulos que aportam no Registro Imobiliário aparentam não apresentar problemas.

Em que pese a lei não vedar a formação do condomínio comum, mas também não o incentiva (**PRINCÍPIO DA EXCLUSIVIDADE** – art. 1.231 do CC), os Notários e Registradores devem estar atentos a situações desta natureza.

**Se a atitude de alienação parcial se tornar frequente, poderá configurar um parcelamento irregular do solo. Exemplo:** O proprietário da área de 50.000m<sup>2</sup> aliena para um determinado sujeito a área de 1.000m<sup>2</sup>; depois, vende outra área equivalente para outro proprietário; em seguida, para um terceiro; e, assim sucessivamente, tentando burlar a legislação do parcelamento do solo. Tal conduta pode se tornar irregular.

Desta forma, **o Oficial, usando o seu prudente critério**, deverá impedir o ingresso no Álbum Imobiliário de títulos de alienação de áreas ideais, ou que não contenham alguma motivação suficiente para não atender a condição de exclusividade.

Assim, ficou criado e instituído por lei um grande problema. Tais restrições se aplicam a qualquer espécie de imóvel. **Recomenda-se muita atenção sempre que se está por estabelecer uma situação que crie um condomínio indivisível.**

Por exemplo, tanto para os imóveis urbanos, quanto para os rurais, exige-se **MOTIVAÇÃO** para a aquisição de fração ideal que represente área inferior ou ao módulo urbano, ou à fração mínima de parcelamento (Ver arts. 61 e 65 do Estatuto da Terra, art. 94 do Decreto nº 59.428/66, art. 8º da Lei nº 5.868/72 e item 4 da Instrução nº 17-b do INCRA. Ver, também, proc. 592095053 do TJRS).

**Ex. URBANO:** Formação de um condomínio edilício, regido pela Lei nº 4.591/64 e pelo Código Civil de 2002 (também é forma de regularização de imóvel).

**Ex. RURAL:** Casos do art. 2º, II, do Decreto nº 62.504/68.

### **CNNR**

**Art. 690** – Somente se admitirá a formação de condomínios por atos *inter vivos* de imóveis rurais quando preservada e assegurada a destinação rural do imóvel, para fins de exploração agropecuária ou extrativa.

**Art. 866** – A formação de condomínios por atos *inter vivos* sobre imóveis rurais somente será admitida se conservada a destinação rural do imóvel, para fins de exploração agropecuária ou extrativa.

## CONDOMÍNIO EDÍLÍCIO

- DIREITO DE PROPRIEDADE
- CONDOMÍNIO
  - Comum X Edilício (Incorporação Imobiliária, Instituição de Condomínio e Convenção de Condomínio)

Condomínio Edilício é um regime jurídico especial a que está sujeito o direito de propriedade.

Para entender a Incorporação Imobiliária é preciso conhecer o instituto “Condomínio Edilício” como um todo.

### CONDOMÍNIO EDÍLÍCIO como regime jurídico especial:

- Como regra, tudo o que se edifica ao solo a ele adere, passando a integrá-lo como algo indissociável (princípio da acessão – são exceções o direito de superfície, o direito real de laje e o condomínio edilício). Assim, de regra, solo e edificação passam a ser compreendidos como uma única coisa.
- **O condomínio edilício é um COMPLEXO de direitos e de obrigações (universalidade de direito).**
- CONDOMÍNIO EDÍLÍCIO: CONFIGURAÇÃO
- **Concomitantemente** o bem **ora pode ser considerado como coisa própria** (área privativa/individual: apartamentos, lojas, boxes etc.), **ora como coisa coletiva** (áreas de uso comum: solo, fundações, vigas etc.), as quais, **somadas**, representam a **UNIDADE AUTÔNOMA, que sempre terá uma vinculação com o solo** (fração ideal: representa o interesse econômico de cada um dos condôminos).
- PREMISSAS
- É a VONTADE do(s) proprietário(s) (UNÂNIME: TOTALIDADE) de decidir o que fazer com o seu imóvel que determinará a qualificação do Registro de Imóveis (art. 5º, XXII e XXIII, da Constituição Federal).
- *“A instituição de condomínio é, de regra, ato de vontade do proprietário ou do titular de direitos tendentes à aquisição. No entanto, pode também decorrer de ato de império do Poder Judiciário, forçada por decisão judicial, como veremos adiante.”* (Mário Pazutti Mezzari – Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis, 2ª edição, p. 69).
- O Registro de Imóveis não deve dizer como fazer, mas qualificar o que pretendem as partes interessadas fazer acessar o Álbum Imobiliário.
- **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Ato de Registro (Livro 2). **Cria o Condomínio Edilício** (é um instituto jurídico que se relaciona com o direito de propriedade, não possuindo personalidade jurídica própria).
- Por este instituto criam-se, para uma mesma edificação ou conjunto de edificações, diversos bens distintos uns dos outros. Para isso, exige-se um **registro especial**.
- **Pressupõe prévia edificação (ver art. 1º da lei nº 4.591/64 e ART. 786 E SEGS. DA CNRR).**

- **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA (ver arts. 768 e segs. da CNNR):** Ato de Registro (Livro 2). Atividade empresarial pela qual se possibilita a contratação (alienação/oneração) com bem futuro (projetado), mas **ainda não concluído, ainda não existente faticamente (DIFERENÇA DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO)**.
- Para isso a lei também exige um **registro especial** para a proteção dos futuros adquirentes, registro este que indicará a obrigação de entrega de um determinado bem pelo incorporador ao futuro adquirente, num determinado tempo.
- **O INSTITUTO SERÁ VISTO A SEGUIR.**
- **INDIVIDUALIZAÇÃO/INDIVIDUAÇÃO/ESPECIFICAÇÃO:** É acessório ou da Instituição de Condomínio ou da Incorporação Imobiliária. Presta-se para **atender ao princípio da especialidade objetiva** (Livro 2), tendo por propósito **descrever e caracterizar a unidade autônoma projetada/concluída**. Não tem vida própria. Não gera ato próprio (não tem previsão de registro na Lei nº 6.015/73 – ver art. 167, I, 17, da Lei nº 6.015/73 e art. 7º da Lei nº 4.591/64, mas **integrará ou o registro de incorporação, ou o registro da instituição de condomínio**).
- **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (ver arts. 796 e segs. da CNNR):** Ato de registro (Livro 3) e de averbação (Livro 2). **Natureza estatutária**. Trata do regramento da vida interna do condomínio, e do relacionamento do condomínio com terceiros. Não se confunde com instituição de condomínio.
- **GRUPO FECHADO (ver art. 784 da CNNR):** Formação de **condomínio comum para posterior formação de condomínio edilício**. Aquisição de frações ideais para a edificação de um prédio e instituição do condomínio edilício
- **PRÉ-ATRIBUIÇÃO DE ECONOMIA:** Quando da constituição do Grupo Fechado já mencionam a quem tocarão as futuras unidades.
- **ATRIBUIÇÃO DE ECONOMIA (ver art. 792 da CNNR):** Pode ser feita até a Instituição de Condomínio, mesmo que não tenha sido feita a pré-atribuição. Se não for feita até a Instituição de Condomínio, como resolver? Permuta ou extinção do condomínio edilício e nova Instituição Condominial.
- **OBS.: Na Lei nº 4.591/64 não se encontra a expressão “atribuição”. Encontra-se uma única vez a expressão “divisão”, mas com outro sentido. Porém, tal atribuição tem fundamentação na Lei nº 6.015/73, que em seu art. 167, I, 23 assim faz constar: “23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;”.**

#### **CONDOMÍNIO EDILÍCIO é GÊNERO.**

Pode ser PURO ou dele derivarem-se formas específicas, como, por exemplo, o **CONDOMÍNIO DE LOTES** ou o **CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES** (arts. 61 e 62 da Lei nº 13.465/17 e arts. 69 ao 72 do Decreto nº 9.310/18).

O **CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES** difere do Condomínio Edilício tradicional por dois aspectos: (i) Dispensa Convenção de Condomínio, podendo ser por contrato; e, (ii) aplica-se para a regularização de “cômodos” de uma mesma casa, por exemplo.

## **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:**

**Art. 796 – O registro da convenção de condomínio será feito no Livro 3-RA do Registro de Imóveis e será precedido da conferência do quórum e atendimento das regras fixadas em lei.**

• *Código Civil, art. 1.333 e parágrafo único; Lei nº 6.015/73, art. 167, I, 17 e art. 178, III.*

§ 1º – Após o registro da convenção previsto no art. 178, III, da Lei nº 6.015/73, será procedida sua averbação nas matrículas das unidades autônomas.

§ 2º – Pelo registro incidirão os **emolumentos** previstos na Tabela de Emolumentos vigente; as averbações serão cobradas como ato sem valor declarado.

**Art. 797 –** Quando do registro da convenção de condomínio, na apuração do quórum necessário à sua aprovação ou alterações, serão considerados apenas os nomes dos figurantes no registro como proprietários ou promitentes-compradores (ou cessionários destes), presumindo-se representante do casal qualquer um dos cônjuges signatários.

**Art. 798 – O registro da Convenção de Condomínio, que tem natureza estatutária, deverá ser feito concomitante e obrigatoriamente com o registro da instituição de condomínio.**

**Parágrafo único.** Será possível cumprir a obrigação constante do *caput* mesmo na fase da incorporação.

**Art. 799 –** Para a averbação de alteração do registro da Convenção de Condomínio, deverá ser apresentada a ata da assembleia de condomínio que materialize a manifestação dos votos indicados no art. 1.351 do Código Civil.

**Parágrafo único –** A declaração firmada pelo síndico indicando a realização da assembleia atende a exigência do *caput*.

**Art. 800 –** Nos condomínios de casas térreas ou assobradadas de que trata o art. 8º, a, da Lei nº 4.591/64, em que a fração ideal nas coisas de uso comum e no terreno foi fixada com base na área de utilização exclusiva no solo, poderá ser permitida a ampliação da unidade autônoma mediante a aprovação do Município e da concordância da maioria absoluta dos condôminos, não havendo repercussão na fração ideal já titulada na matrícula.

### • **RURAIS**

#### **MODO ORDINÁRIO/COMUM**

- **Decreto-lei nº 58/37, art. 53 da Lei nº 6.766/79 e Instrução Normativa/INCRA/N.º 82/2015 e Nota Técnica INCRA/DF/DFC/N.º 02/2016.**

ATENÇÃO: A Instrução INCRA nº 17-b foi REVOGADA. Desse modo, o que precisa ser observado sobre o assunto? Não há controle sobre o parcelamento do solo rural?

**CONSIDERANDO a obrigação do INCRA de examinar e aprovar loteamentos rurais que se caracterizem como “colonização particular”** [art. 61 *caput* e §§2º e 3º do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), art. 10 da Lei nº 4.947/66, art. 95, §1º do Decreto nº 59.428/66, art. 16 do Decreto-Lei nº 57/66, art. 11 e §1º do Decreto-Lei nº 1.510/76, Instrução Normativa/INCRA/N.º 82/2015 e Nota Técnica INCRA/DF/DFC/N.º 02/2016]; e,

**CONSIDERANDO** que os itens “f” e “g” das “Conclusões e Recomendações” da Nota Técnica INCRA/DF/DFC/N.º 02/2016 permitem concluir que não é o Registrador de Imóveis quem fará a análise e verificação do enquadramento, ou não, se um loteamento rural se configura como colonização particular, mas sim ao próprio INCRA,

**Art. 593** – Será exigida **prévia manifestação do INCRA** para os casos em que ficar configurada **colonização rural**.

**Detalhe: O que é “colonização rural”?**

### **3ª PARTE MEIOS EXTRAORDINÁRIOS DE REGULARIZAR IMÓVEIS (URBANOS E RURAIS)**

#### SUGESTÕES DE ESTUDO

#### **AGENDA 21 e AGENDA HABITAT**

A Agenda 21 é um programa de ação, baseado num documento de 40 capítulos, que constitui a mais ousada e abrangente tentativa já realizada de promover, em escala planetária, um novo padrão de desenvolvimento, conciliando métodos de proteção ambiental, justiça social e eficiência econômica.

Trata-se de um documento consensual para o qual contribuíram governos e instituições da sociedade civil de 179 países num processo preparatório que durou dois anos e culminou com a realização da Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento (CNUMAD), em 1992, no Rio de Janeiro, também conhecida por **ECO-92**. Além da Agenda 21, resultaram desse processo cinco outros acordos: a Declaração do Rio, a Declaração de Princípios sobre o Uso das Florestas, o Convênio sobre a Diversidade Biológica e a Convenção sobre Mudanças Climáticas.

- Dinâmica demográfica e sustentabilidade;
- Promoção do desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos.

<http://www.ecolnews.com.br/agenda21/>

<http://jus.uol.com.br/revista/texto/1692/notas-sobre-o-direito-urbanistico>

#### URBANOS

#### **MODOS EXTRAORDINÁRIOS**

- **PROJETO MORE LEGAL** (Procedimento Administrativo Judicializado): Ver arts. 737 e segs. da CNRR
  - Lote individualizado (art. 766 da CNRR);
  - Quarteirão;
  - Totalidade da área;
- Regularizações Fundiárias de Interesses Social (Reurb-S), de Interesse Específico (Reurb-E) e Inominada (Reurb-I): Lei nº 13.465/17 e Decreto nº 9.310/18;

- Regularização de Áreas Públicas (Discriminatória – Lei nº 6.383/76 e Lei Estadual nº 10.851/96 – quando não aplicáveis os arts. 195-A e 195-B da Lei nº 6.015/73);
- Regularização Fundiária na Amazônia Legal (Lei nº 11.952/09);
- Regularização Fundiária em Imóveis da União (Lei nº 11.481/07);
- Regularização de Quilombos (Decreto nº 4.887/03).

### Deveres de Todos

Lei nº 13.465/17 - Art. 13, § 7º

PODER PÚBLICO	BENEFICIÁRIOS
Abastecimento de água	Conexão da edificação à rede de água;
Coleta de Esgoto	Conexão a coleta de esgoto;
Distribuição de energia elétrica	Ligação a distribuição de energia elétrica;
Demais Serviços públicos	Adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

Após o Poder Público cumprir sua obrigação os beneficiários deverão aderir às melhorias (interessa a todos – MEIO AMBIENTE).

- **RURAIS**

#### MODO EXTRAORDINÁRIO

- PROJETO GLEBA LEGAL.
- **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (STRICTO SENSU)**  
Hoje só não regulariza imóveis quem não quer!!!  
Vontade e envolvimento de todos os setores em prol das regularizações.
- Por que estamos aqui hoje?  
Porque há um problema para resolver, que é o descompasso entre a realidade (situação de fato consolidada) com a sua representação jurídica (Registro de Imóveis).

## O QUE TEMOS HOJE???

**Direito de moradia (às vezes em situação precária) sem vinculação com o Direito de Propriedade.**

**É para isso que serve a Regularização Fundiária: Para conferir o Direito de Propriedade para quem já tem Direito de Moradia, reconectando-os.**

AQUI ENTRA A IMPORTÂNCIA DE CONHECER A ATIVIDADE DESEMPENHADA PELO REGISTRO DE IMÓVEIS. É TAMBÉM PARA ISSO QUE SERVE O REGISTRO IMOBILIÁRIO.

- **PROJETO MORE LEGAL**
- [início, no Brasil, do fenômeno da recepção do fato pelo Direito (situação consolidada) no aspecto da Regularização Fundiária]

### **BASE NORMATIVA: CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA NOTARIAL E REGISTRAL (Provimento da CGJ!!!!)**

- **REGULARIZAÇÕES FUNDIÁRIAS URBANAS**  
Hoje só não regulariza imóveis quem não quer!!!  
Vontade e envolvimento de todos os setores em prol das regularizações.
- Base Legal e Normativa  
Lei nº 13.465/17  
Decreto nº 9.310/18  
Arts. 692 e segs. da CNNR

## **REURB x MORE LEGAL**

<b>REURB</b>	<b>MORE LEGAL</b>
<b>PROCEDIMENTO DESJUDICIALIZADO:</b> Fase Administrativa (Município) e Fase Registral (Registro de Imóveis)	<b>PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO JUDICIALIZADO</b> (jurisd. voluntária)
Não participam Juiz e MP	Participam Juiz e MP
Art. 11, §2º: <b>Regularização em áreas de preservação permanente e unidades de conservação</b>	Art. 511, §1º da CNNR: <b>Excluídas as áreas de preservação permanente e legal, unidades de conservação de proteção integral, terras indígenas e outros casos previstos em lei</b>



## MEIO EXTRAORDINÁRIO DE REGULARIZAR IMÓVEIS RURAIS

### PROJETO GLEBA LEGAL

Arts. 753 e segs. da CNR

Art. 753. A regularização de parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio, porém em situação localizada, ou seja, *pro diviso*, obedecerá ao disposto neste Título.

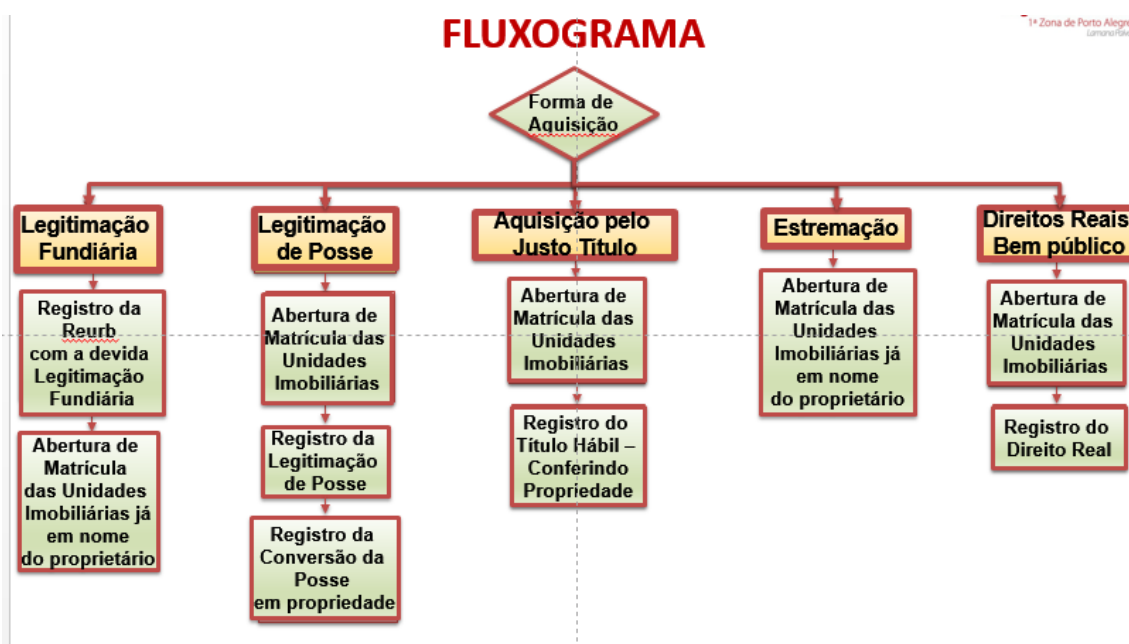
Parágrafo único. A regularização abrangerá quaisquer glebas rurais, sem distinção entre as oriundas de condomínios, em que seja impossível definir a área maior e seus respectivos condôminos, daquelas dentro de área maior identificada e da qual sejam eles conhecidos.

- **POSSE LOCALIZADA POR 5 ANOS**  
**ESCRITURA DECLARATÓRIA**  
**PARTICIPAÇÃO (ANUÊNCIA) DOS CONFRONTANTES DA GLEBA LOCALIZADA, SALVO SE SE TRATAR DE ENTES PÚBLICOS**
- **QUAIS SÃO AS ESPÉCIES?**  
**SIMPLES LOCALIZAÇÃO ou CUMULADA COM RETIFICAÇÃO**

- **GLEBA URBANO**

### ART. 766 DA CNR

Art. 766 – A regularização de parcelas de imóveis urbanos registradas em condomínio, porém em situação localizada, ou seja, *pro diviso*, quando não oriunda de loteamento clandestino, poderá valer-se dos mesmos procedimentos previstos para a localização de parcela do Projeto Gleba Legal.



- **CARTILHA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**



O Colégio Registral do Rio Grande do Sul disponibiliza aos seus Associados uma CARTILHA sobre o tema em voga, esperando contribuir para que regularizações tenham curso e sejam concretizadas no Estado do Rio Grande do Sul, pelos benefícios que geram a todos.

#### **Conclusão**

Será preciso muito estudo e preparação dos operadores do Direito no trato destas novas questões.

**Muito obrigado!**

**[cartorio@lamanapaiva.com.br](mailto:cartorio@lamanapaiva.com.br)**