

# INFORMATIVO DE IMOBILIÁRIO

## IMOBILIÁRIO ..... 1

### REFORÇO DO NOSSO TIME

1) REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NOVA LEI 13.465 de 12.07.17

A) RESOLUÇÃO REURB (REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA)

B) ÁREAS DA UNIÃO

C) DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

D) LEGITIMAÇÃO

E) CONDOMÍNIO DE LOTES

F) DIREITO REAL DE LAJE

G) DÍVIDA

H) TAXA

I) SEGUROS

J) IMÓVEIS VAGOS

K) AMAZÔNIA LEGAL

L) VENDA DE OCUPAÇÃO PRECÁRIA

M) VENDA DE FORO

N) PROGRAMA PATRIMONIAL

O) OUTRAS DISPOSIÇÕES

---

# IMOBILIÁRIO

---

## REFORÇO DO NOSSO TIME

Temos a satisfação de informar aos nossos clientes e parceiros que o Dr. Fábio Castejón ([fcastejon@santosbevilaqua.com.br](mailto:fcastejon@santosbevilaqua.com.br), telefone: 11 5643 1060 – ramal 113) passou a integrar nossa equipe na condição de Líder da Área Imobiliária.

Entre outras atividades, o Dr. Fábio Castejón foi Diretor Jurídico do Wal-Mart e da WTorre.

Com esse movimento, esperamos reforçar a nossa capacidade de atender nossos clientes em todas as suas demandas.

## 1) REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NOVA LEI 13.465 de 12.07.17

Foi sancionada, em 12.07.17, a Lei 13.465, que visa flexibilizar a regularização de imóveis rurais e urbanos da União ocupados de forma clandestina, dispõe sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária, sobre a regularização fundiária da Amazônia Legal e institui mecanismos para aprimorar a eficiência de alienação de imóveis da União.

De forma geral, a nova Lei modifica oito leis: a Lei de Registro de Imóveis, a Lei de Licitações, a Lei de Administração do Patrimônio da União, a Lei 11.977/2009 (Minha Casa Minha Vida), a Lei de Alienação de Imóveis da União, a Lei de Parcelamento de Dívidas com a União, o Decreto-Lei 2.398/1987 (dispõe sobre foros, laudêmios e taxas de ocupação de imóveis da União) e o próprio Código Civil, ao acrescentar novos incisos ao rol de direitos reais (a concessão de direito real de uso e o direito de

laje), bem como novos artigos, a exemplo do artigo 1358-A, que finalmente normatiza a possibilidade jurídica do condomínio em lotes. Altera, ainda, a MP 2.220/2011 (Concessão Especial para Fins de Moradia) e complementa o Estatuto da Cidade e a Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Embora a nova Lei tenha sido alvo de críticas por parte de entidades de Arquitetura e Urbanismo (abrangendo questões como conflitos de competência em relação à cobrança de IPTU e ITBI, forma de liquidação de créditos, assentamentos e loteamentos irregulares, incorporações ilegais, privatização de espaços públicos, legalização de terrenos grilados, inclusive os da Amazônia Legal, etc.), a bem da verdade, ela representa uma evolução extremamente satisfatória, constituindo-se um novo marco para a regularização fundiária, ao normatizar preceito constitucional fundamental, o direito de propriedade, de forma ordenada, segura e eficiente, unificando normas esparsas, preenchendo lacunas legais essenciais e, principalmente, desburocratizando a

forma de obtenção do título de propriedade a partir de novas regras.

Os beneficiários dessa Lei poderão sujeitar-se à condição de detentores de propriedade exclusiva, permitindo serem alienadas e gravadas livremente após sua efetiva regularização. Doravante, as questões mais complexas compreendendo imóveis localizados em área públicas ou particulares, passam a poder trilhar um caminho jurídico adequado à sua regularização e titulação, com a obtenção de matrícula individualizada.

Com isso, os condomínios edifícios “fechados”, condomínios urbanos simples e conjuntos habitacionais sem registro, os núcleos urbanos informais, os assentamentos e os loteamentos irregulares passam a ter guarida jurídica apropriada à sua regularização.

Para os terrenos submetidos ao regime enfiteútico (terrenos ocupados sujeitos ao pagamento de foro e laudêmio que remontam à época de colonização do

Brasil, quando a coroa portuguesa autorizava a utilização da terra por particulares), a forma de aquisição da propriedade plena (consolidação do domínio pleno com o foreiro) será regulamentada pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), constituindo-se importante mecanismo de aumento da arrecadação, não só para a União, como também para os municípios e Distrito Federal, já que há previsão de repasse a estes de 20% das receitas auferidas decorrentes das receitas patrimoniais da União, oriundas de remição de foro, ainda que estejam isentas desse pagamento as pessoas consideradas carentes ou de baixa renda.

Dentre as principais inovações, destacamos:

## A) RESOLUÇÃO REURB (REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA)

A lei cria o conceito de núcleo urbano informal, que são os núcleos clandestinos, irregulares ou aqueles

nos quais, atendendo à legislação vigente à época da implantação ou regularização, não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes. Agora os municípios poderão dispensar exigências de percentual e de dimensões de áreas destinadas ao uso público ou quanto ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios.

Os municípios e o Distrito Federal poderão admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano regularizado.

No caso de o núcleo urbano estar localizado total ou parcialmente em área de preservação permanente, em unidade de conservação de uso sustentável ou em área de proteção de mananciais, a regularização deverá levar em conta as regras do Código Florestal e elaborar estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação anterior, inclusive por meio de compensações ambientais. Os estudos precisam ser aprovados pelos municípios.



Caso os municípios não possuam capacidade técnica para a aprovação de tais estudos, a mesma poderá ser feita pelos Estados.

A lei cria as modalidades de Reurb-S (interesse social), para a população de baixa renda, e Reurb-E (interesse específico), para núcleos urbanos informais ocupados por população que não se enquadrem como predominantemente de baixa renda.

## B) ÁREAS DA UNIÃO

A União e suas autarquias e fundações poderão transferir aos Estados, aos municípios e ao Distrito Federal áreas federais ocupadas por núcleos urbanos informais para que eles promovam a regularização por meio do Reurb. As pessoas físicas de baixa renda que ocupem imóveis da União regularmente para moradia até 22 de dezembro de 2016, com isenção de pagamento de taxas (foro, taxa de ocupação), poderão requerer diretamente ao oficial de registro a transferência gratuita da propriedade, mediante

apresentação da Certidão de Autorização de Transferência, expedida pela SPU.

Para conseguir fazer a transferência, o Município expedirá ao final do procedimento da Reurb uma Certidão de Regularização Fundiária (CRF), que valerá como título hábil perante o cartório de registro de imóveis. Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas. Para a aprovação e o registro de conjuntos habitacionais que componham a Reurb será dispensada a apresentação do habite-se e, no caso do Reurb-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

## C) DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, o qual não constitui condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Os titulares de domínio e os confrontantes serão notificados para que possam apresentar impugnação à demarcação urbanística no prazo de 30 dias, sob pena de ser interpretada como concordância da mesma.

Decorrido o prazo sem impugnação, ou superadas as oposições ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas ou, no caso de incidir sobre imóveis ainda não matriculados, serão abertas as matrículas correspondentes, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente, a qual ficará sob responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

## D) LEGITIMAÇÃO

A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver unidade imobiliária com destinação urbana (em área pública ou privada), integrante de

núcleo informal consolidada, existente em 22 de dezembro de 2016.

Apenas na Reurb-S a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário desde que o mesmo não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural; não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade. Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, a concessão dependerá de reconhecimento de interesse público de sua ocupação pelo poder público.

Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio. Trata-se de dispensa dos procedimentos exigidos pela Lei de Licitações, desde que os imóveis encontrem-se ocupados até 22 de dezembro de 2016.

As áreas de propriedade do poder público, registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto de Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, homologado pelo Juiz.

Além dos imóveis residenciais, também os de fins comerciais poderão ser regularizados com esse mecanismo. Para pleitear a regularização por meio da legitimação fundiária no Reurb-S, o beneficiário não poderá ser concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural ou ser beneficiário de mais de uma legitimação com a mesma finalidade.

Nos casos de parcelamento de solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

O requerimento de instauração da Reurb por proprietário de terrenos, loteadores e incorporadores

que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

A Lei permite ainda ao governo usar a legitimação de posse para reconhecer a posse de imóvel objeto do Reurb, com identificação de seus ocupantes, o tempo da ocupação e a natureza da posse. Ela não poderá ser aplicada a imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público, mas poderá ser transferida como herança ou entre vivos.

Decorridos cinco anos da legitimação de posse, o ocupante poderá ter o título convertido em título de propriedade com a usucapião por cinco anos, conforme previsto na Constituição, a requerimento do interessado perante o registro de imóveis competente. O beneficiário da legitimação de posse não poderá ser beneficiário de mais de uma fundiária de imóvel urbano com mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano diferente.



O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições fixadas deixarem de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização ao que se beneficiou irregularmente desse instrumento.

## E) CONDOMÍNIO DE LOTES

A nova Lei cria uma nova seção no Código Civil, com o título “Do Condomínio de Lotes” e introduz o artigo 1358-A ao mesmo (“Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos”).

Tal disposição preenche lacuna imprescindível do ordenamento jurídico pátrio, ao equipar o condomínio de lotes ao condomínio edilício, questão essa até então extremamente controversa, inadmitida por diversos municípios, cartórios e corregedorias estaduais que os consideravam ilegais, impedindo a individualização dos mesmos, como propriedade

exclusiva atrelada à parte de propriedade comum dos condôminos.

Agora a incorporação imobiliária de lotes permite ao incorporador a regular implantação de um condomínio edilício de lotes (o qual compreende uma fração ideal), onde a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do incorporador, que não se comprometerá a construir nos lotes, sem qualquer conflito de interpretação com a figura jurídica do loteamento (onde os lotes não compartilham partes de propriedade comum e nem possuem fração ideal).

## F) DIREITO REAL DE LAJE

Especialmente para as favelas, onde as construções precárias são erguidas sobre outras devido à falta de espaço, a lei cria o direito de laje. Definido como a coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titulares distintos em uma mesma área, ele serve para regularizar a construção de outra residência acima da construção-base. Cada uma delas pagará seus próprios tributos. Esse tipo de direito poderá ser

aplicado somente quando se constatar a impossibilidade de individualização de lotes. Portanto, passa a valer a possibilidade de outra residência abaixo da construção-base e um segundo andar até o limite de altura permitido no município.

Cada morador deverá participar com as despesas para a manutenção das áreas e equipamentos comuns, como o telhado, a estrutura, as instalações gerais de água, esgoto e luz e outras. Na venda, terão direito de preferência os proprietários da laje mais próxima ou da construção-base. Se a construção-base vier a ruir, o direito de laje estará extinto se ela não for reconstruída dentro de cinco anos.

## G) DÍVIDA

A Lei prevê o vencimento antecipado de toda a dívida imobiliária de beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) se os mesmos atrasarem mais de 90 dias as prestações, os encargos contratuais e legais, tributos e condomínios. Os beneficiários de operações PMCMV, com recursos advindos da

integralização de cotas do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), terão que ocupar os imóveis adquiridos em até 30 dias contados da assinatura do contrato de compra e venda, sob pena de ficar o FAR automaticamente autorizado a declarar o contrato resolvido e alienar o imóvel à beneficiário diverso.

Após o atraso, o mutuário deverá ser notificado, para que pague a dívida total em 15 dias, sob pena de perder o imóvel. A venda por contrato de gaveta e o uso do imóvel para finalidade diversa de moradia também implicará o vencimento antecipado da dívida. As regras valem para imóveis com cláusula de alienação fiduciária e contrato firmado junto ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

Ações judiciais contestando cláusulas contratuais ou de procedimentos de cobrança e leilão, com exceção da exigência de notificação do devedor fiduciante, serão resolvidas em perdas e danos e não impedirão a reintegração de posse do imóvel.

## H) TAXA

O devedor em alienação fiduciária de imóvel terá de pagar ao credor, a título de taxa de ocupação, 1% ao mês ou fração do valor do contrato desde a venda em leilão do imóvel perdido até ser decretada a posse final pelo credor.

## I) SEGUROS

Dos usuários, pessoas físicas ou jurídicas, que ocupem imóveis da União enquadrados no regime de ocupação onerosa ou ocupantes de imóveis funcionais será exigido seguro patrimonial, na forma a ser regulamentada pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU). Também poderá ser exigido seguro de famílias carentes ou de baixa renda nos projetos de assentamento.

A SPU deverá tomar cuidado, na regulamentação da matéria, para não estabelecer condições que dificultem a oferta o seguro pelas seguradoras, o que,

na prática, tornaria a obrigatoriedade de contratação inócua.

## J) IMÓVEIS VAGOS

Quanto aos imóveis privados abandonados, a lei permite sua transferência para os municípios ou o Distrito Federal na condição de bem vago. A intenção do proprietário de não ficar com o imóvel será presumida quando ele não quitar os tributos incidentes por cinco anos. A transferência do imóvel para o poder público seguirá processo administrativo no qual deve ser comprovado o tempo de abandono e de inadimplência fiscal. O interessado terá 30 dias para impugnar a iniciativa.

Se, depois de incorporado ao patrimônio público, o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado em três anos, o Executivo terá o direito ao ressarcimento prévio das despesas que fez, inclusive tributárias, durante a posse provisória. Esses imóveis poderão ser destinados a programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao

Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, a interesse do município ou do Distrito Federal.

## K) AMAZÔNIA LEGAL

Para terras da União fora da Amazônia Legal, a medida permite a venda com dispensa de licitação para ocupantes de terras rurais da União e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), inclusive remanescentes de colonizações oficiais em data anterior a 10 de outubro de 1985. O preço obedecerá aos mesmos critérios estabelecidos para as terras da Amazônia Legal.

Iguais regras para venda direta poderão ser aplicadas ainda às áreas urbanas e rurais da Superintendência da Zona Franca de Manaus (Suframa), dentro ou não da Amazônia Legal. Poderão ser doadas, por outro lado, áreas rurais ao Incra para fins de reforma agrária, e áreas urbanas e rurais aos municípios de

Manaus e Rio Preto da Eva (AM) para fins de regularização fundiária, se as ocupações estiverem consolidadas até 22 de dezembro de 2016.

Essas regras foram objeto de críticas de ambientalistas, que entendem serem tais regras um estímulo à invasão de terras públicas, com o possível aumento do desmatamento.

## L) VENDA DE OCUPAÇÃO PRECÁRIA

A lei permite a venda direta de imóveis inscritos em ocupação, que é uma autorização do governo federal para particulares ocuparem terrenos da União de forma precária. O valor mínimo do imóvel será o de mercado, mas sua avaliação seguirá metodologia por trecho ou região, desde que homogêneos, além de critérios estabelecidos no zoneamento ou plano diretor do município. Essa venda poderá ser feita à vista, com desconto de 25%, ou parceladamente, sem desconto. As demais condições serão estipuladas em ato da SPU. Quem não optar pela compra, continuará submetido ao regime de ocupação.



O comprador poderá usar seus recursos do FGTS, contanto que a operação seja financiável nas condições vigentes para o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) mediante a contratação da Caixa Econômica Federal como agente financeiro dos contratos de parcelamento. Do total que arrecadar, a União repassará 20% aos municípios e ao Distrito Federal, onde estão localizados os imóveis.

## M) VENDA DE FORO

Igual critério de avaliação será usado na venda de terrenos da União atualmente sob o regime de enfiteuse, quando se paga um foro anual pelo uso do imóvel. Além do valor da terra, o cadastrado deverá pagar as taxas pendentes com a SPU. As pessoas carentes e de baixa renda não precisarão pagar pelo domínio pleno do imóvel. O foreiro que não optar pela aquisição dos imóveis continuará submetido ao regime enfiteutico.

O pagamento também poderá ser à vista, com 25% de desconto, ou parcelado e com uso do FGTS. Estão

de fora os imóveis administrados pelo Ministério das Relações Exteriores, pelo Ministério da Defesa e seus comandos militares (Marinha, Exército e Aeronáutica), os da faixa de fronteira e os terrenos de marinha da faixa de segurança na orla marítima (30 metros a partir do final da praia). Dos terrenos de marinha e acrescidos a serem vendidos, excluem-se as áreas de preservação permanente (APP) ou áreas em que seja vedado o parcelamento do solo.

Esses terrenos terão de estar situados em área urbana consolidada, definida como aquela incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica; com sistema viário implantado e vias de circulação pavimentadas; organizada em quadras e lotes; com edificações residenciais, comerciais, industriais; e presença de, no mínimo, três equipamentos de infraestrutura urbana (drenagem de águas pluviais, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica, limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos). Do arrecadado pela União, serão

repassados 20% aos municípios, e ao Distrito Federal, onde estão localizados os imóveis.

## N) PROGRAMA PATRIMONIAL

A parte que ficar com a União na venda de terrenos em regime de ocupação ou de foro será depositada no Fundo Especial de Desenvolvimento e Aperfeiçoamento das Atividades de Fiscalização (Fundaf) para uso no Programa de Administração Patrimonial Imobiliária da União (Proap). Para o mesmo programa serão direcionados 2,5% das receitas patrimoniais da União arrecadadas anualmente por meio da cobrança de taxa de ocupação, foro e laudêmio, recuperação de dívida ativa, arrendamentos, aluguéis, cessão e permissão de uso, multas e outras taxas patrimoniais. Entre as finalidades do programa está a gestão e a manutenção das unidades da Secretaria do Patrimônio da União.

## O) OUTRAS DISPOSIÇÕES

Na área de garantia de operações de seguro, a Lei estabelece que a Agência Brasileira Gestora de Fundos Garantidores e Garantias (ABGF), estatal da União, poderá oferecer garantia contra riscos comerciais, em operações de crédito ao comércio exterior para micro, pequenas e médias empresas; e garantia do mercado de seguros rurais privados, na forma de cobertura suplementar, nas modalidades agrícola, pecuária, aquícola, florestal e de penhor rural.

Foi, ainda, fixada a data de 29 de dezembro de 2017 como prazo final de inclusão de dívidas rurais em dívida ativa da União como parâmetro para obtenção de descontos na quitação de dívidas de crédito rural e contraídas no âmbito do Fundo de Terras e da Reforma Agrária – Banco da Terra.