



**CENTRO UNIVERSITÁRIO PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS
UNIPAC**

CURSO DE DIREITO

MARCUS VINICIUS LANINI DE CASTRO

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
ASPECTOS RELEVANTES À LUZ DA LEI 13.465/2017**

JUIZ DE FORA - MG

2020

MARCUS VINICIUS LANINI DE CASTRO

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
ASPECTOS RELEVANTES À LUZ DA LEI 13.465/2017**

Monografia de conclusão de curso apresentada ao curso de Direito do Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Joseane Pepino de Oliveira

JUIZ DE FORA - MG

2020

MARCUS VINICIUS LANINI DE CASTRO

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
ASPECTOS RELEVANTES À LUZ DA LEI 13.465/2017

Monografia de conclusão de curso apresentada ao curso de Direito do Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de bacharel em direito.

Aprovada em: / /

BANCA EXAMINADORA

Prof. Joseane Pepino de Oliveira (orientador)
Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC

Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC

Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC

Dedico este trabalho à memória de Dr. Noel Augusto de Castro, advogado, pai e companheiro. Exemplo de vida, de origem humilde, com muita dedicação, esforço e honestidade venceu uma série de dificuldades. Dentre todos os admiradores, sempre serei seu admirador mais ardoroso.

AGRADECIMENTOS

Habitualmente nossos sonhos são almejados sozinhos, contudo, sua realização dependente do mundo exterior.

Agradeço ao universo, que me propôs este desafio e me conduziu e auxiliou em todas as fases deste árduo empreendimento a fim de conquistar esta graduação.

Agradeço a minha mãe e familiares que acreditaram e incentivaram neste desafio.

Agradeço ao meu pai, em memória, sempre presente.

À minha esposa e companheira, Marci Bretas de Castro, um agradecimento especial pela superação deste obstáculo.

Aos meus filhos, Alícia e Breno, pela compreensão com minhas ausências.

Um sincero agradecimento a todos meus professores do ensino fundamental à esta segunda graduação, por todos os ensinamentos transmitidos.

Agradecimento especial a todo o corpo docente do Centro Universitário Presidente Antônio Carlos que sem sobra de dúvidas proporcionaram um ensino de qualidade, além de grande capacidade de relacionamento com seus alunos.

Agradeço à coordenadora do curso de direito, professora Luciana Maciel, que com muita paciência e simpatia solucionou todos os problemas advindos de sua função.

Agradeço a todos os funcionários da instituição, pela atenção dispensada durante este período.

Agradeço aos amigos do curso pela companhia durante esta jornada pelo conhecimento.

Agradeço às professoras Joseane Pepino de Oliveira e Inês Scassa Afonso Neto, pela orientação na condução deste trabalho.

Se um comandante ou homem comum deixar sua casa, jardim e campos, e alugar tal propriedade, e outrem tomar posse de sua casa, jardim e campo e usá-los por três anos. Se o primeiro proprietário retornar à sua casa, jardim ou campo, este não deve retornar ao seu primeiro dono, mas ficar com que tomou posse e fez uso destes bens.

Código de Hamurabi, art. 30

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo o estudo da Lei 13.465/2017, que normatiza a Regularização Fundiária Urbana e alguns de seus institutos. Os temas abordados foram extraídos de diversos artigos científicos e livros de doutrinadores do tema. Este trabalho se encontra dividido em 3 capítulos. O primeiro demonstra os aspectos da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) e da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E). O segundo capítulo explica como os institutos da Legitimação da Posse e da Legitimação Fundiária podem ser aplicados na prática, e por fim, o último capítulo analisa dois institutos criados por esta lei, quais sejam, o Direito Real de Laje e o Condomínio Urbano Simples. O conhecimento do tema é relevante para estudantes no ramo jurídico e para os profissionais do direito, já que se trata de conceito novo em diversos aspectos e sua aplicação abrirá um novo leque de oportunidades em uma carreira de grande concorrência. Existe uma imensidão de propriedades imobiliárias irregulares nos quais seus ocupantes não possuem o direito digno à moradia. Com a aplicação dos desígnios da lei, a sociedade em todo se beneficia com os institutos da novel legislação, favorecendo de maneira direta os interessados com a legalização de suas ocupações e indiretamente toda a população brasileira que com a legalização dos imóveis objetos da lei e a integração destes à ‘cidade legal’ propiciará uma melhora urbanística e ambiental, facilitará os atos de governo e favorecerá a entrada de diversos bens na economia formal. A lei 13.465/2017 é mais um passo na dignificação dos brasileiros, não sendo o último, mas o mais atual e de maior importância hodiernamente.

Palavras-Chave: Reurb. Laje. Condomínio. Posse. Propriedade.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
2 CARACTERÍSTICA E APLICAÇÕES DA REURB	10
2.1 Regras Gerais.....	10
2.2 Interesse Social – Reurb-S	13
2.3 Interesse Específico – Reurb-E.....	15
3 LEGITIMAÇÃO NO ÂMBITO DA LEI	17
3.1 Legitimação da Posse.....	17
3.2 Legitimação Fundiária	20
4 NOVOS INSTITUTOS DE DIREITOS REAIS	22
4.1 Direito Real de Laje.....	22
4.2 Condomínio Urbano Simples.....	26
5 CONCLUSÃO.....	29
REFERÊNCIAS	31

1 INTRODUÇÃO

Os primórdios do Brasil são marcados por graves problemas na distribuição das propriedades imobiliárias. Tais distorções têm seu nascedouro na ocupação das terras por Portugal, na instituição do regime das sesmarias e por conseguinte, na concentração das terras em poucos proprietários.

Conforme reportagem do Correio Brasiliense, informações extraídas do Ministério do Desenvolvimento Regional demonstram que no Brasil há uma irregularidade fundiária na ordem de 50%, não ficando adstrita à imóveis de baixo poder aquisitivo, se fazendo presente tanto em favelas quanto em imóveis de alto padrão. A título de exemplo no Distrito Federal, existem por volta de 500 condomínios irregulares ocupados por baixa, média e alta classe populacional. (RIBEIRO, 2019)

Com o passar dos tempos, as propriedades, em geral, continuaram nas mãos de poucos, detentores do capital e exploradores insanos da sociedade. Não obstante, o Estado se configura como um grande detentor de propriedades imobiliárias.

Na maior parte da sua existência, o Brasil era predominantemente rural, contudo por volta da década de 1960 ocorreu a inversão, havendo uma quantidade maior de habitantes em áreas urbanas.

Foi neste momento que o Estado a passos lentos, até então omissos, legislou na busca de uma melhor e justa ocupação do solo urbano. Seu ponto culminante foi a Constituição Federal de 1988, quando definiu princípios a serem seguidos pela sociedade a fim de se propiciar a almejada aplicação da função social da propriedade.

A Carta Magna preceituou a necessidade do bom uso do solo urbano e a responsabilização do proprietário privado e do Estado pela adequação à função social. No entanto algumas regras ainda precisavam ser disciplinadas. O Estatuto das Cidades, Lei 10.257/01, foi um avanço neste sentido, seguida pelo programa Minha Casa, Minha Vida, Lei Federal 11.977/09 e recentemente foi editada a Lei 13.465/17 a qual, de modo mais abrangente, disciplina formas de regularização fundiária urbana, instituindo a Reurb.

Não menos importante, além do caráter social da regularização fundiária, há um grande viés econômico, colocando no mercado uma imensidão de objetos que até então estavam excluídos economicamente.

O trabalho visa analisar alguns aspectos relevantes da Lei 13.465/17, apresentando pontos cruciais ao bom entendimento dos institutos e gerando uma base para uma pesquisa mais detalhada.

O primeiro capítulo expõe o conceito de Regularização Fundiária Urbana, suas características, tipos e aplicações. A lei trata de duas modalidades de Reurb. A primeira modalidade é a de interesse social na qual é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda. Nesta, o Município ou Distrito Federal são responsáveis por todas as obrigações de sua organização. A segunda modalidade é a de interesse específico, aplicável aos núcleos urbanos por população não qualificada na primeira modalidade.

O capítulo seguinte analisa dois importantes institutos aplicáveis no âmbito da Regularização Fundiária, o de interesse social e o de interesse específico, institutos que buscam a dignidade, cidadania e segurança jurídica de seus beneficiados. A Legitimação Fundiária é um instituto que inova no ordenamento jurídico, sendo uma aquisição originária da propriedade.

Por último, é destacado dois importantes instrumentos aptos a Reurb, o Direito Real de Laje e o Condomínio Urbano Simples, estes introduzidos no ordenamento jurídico através da lei em estudo. O Direito Real de Laje não enseja em um balizador primário para estas concessões fáticas, mas é considerado um marco legal. O condomínio urbano simples consiste na individualização legal das partes autônomas de um conjunto de unidades fáticas independentes.

2 CARACTERÍSTICAS E APLICAÇÕES DA REURB

O Brasil vive uma situação em que há uma grande disparidade nas titulações imobiliárias, impossibilitando que seus habitantes possam usufruir de um direito digno à moradia. Esta condição complexa origina-se das situações imputadas à população mediante escassas políticas sociais, as quais, se aplicadas corretamente poderiam modificar sua situação a longo prazo.

O Estado Brasileiro costuma amenizar as situações trazendo resultados imediatos, mas sem resolver o problema estrutural da sociedade. A regularização fundiária urbana é um meio adequado e importante para resolver em curto prazo falhas na distribuição das propriedades imobiliárias. Diante desta condição, o Estado interventor deverá atuar relativizando o direito à propriedade privada e a pública.

2.1 Regras Gerais

A lei em estudo considera que os assentamentos humanos informais são partes indissociáveis da cidade, necessitando sua integração no mundo jurídico.

A aplicação da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) não visa apenas a titulação dos seus beneficiários, conforme se extrai do texto da lei:

“Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes”. (BRASIL, 2017).

Segundo Leite (2019), a lei em estudo normatiza a regularização fundiária integral, sendo aquela que busca dotar os assentamentos informais não apenas do direito de titulação, mas a efetiva e real incorporação destes assentamentos à cidade formal.

Ab initio é relevante salientar que a Lei 13.465/17 não é apenas uma norma-regra, o legislador procurou apresentar uma verdadeira norma-princípio diante do alto grau do caráter orientativo do texto. (PEDROSO, 2018).

No entendimento de Lenza (2016), princípios são normas com grau de abstração relativamente elevado e devem ser realizados dentro das possibilidades jurídicas e fáticas existentes.

Complementando o entendimento, o termo princípio pressupõe a ideia de início, nascedouro e se referem aos valores consolidados e apreciados socialmente, são pilares básicos de toda a ordem jurídica. (MEDEIROS, 2018).

Medeiros (2018) ensina que o direito à moradia digna deflui do princípio geral da dignidade humana, cláusula máxima da constituição brasileira, sendo uma necessidade humana prevista no artigo 6º como um direito social.

Segundo Leite (2019), a Lei 13.465/17 é uma norma geral de direito urbanístico, a qual traça linhas reguladoras, instruções e indicações para realizar um plano ou política pública e por fim de disciplinar os procedimentos de regularização fundiária.

Por ser um princípio, uma norma geral e um direito fundamental é cogente sopesar as regras instituídas na Lei 13.465/17 quando da verificação do direito à propriedade privada e pública em relação ao digno direito à moradia.

No corpo da lei, há diversos conceitos a fim de propiciar o pleno entendimento. O artigo 11 enumera alguns conceitos fundamentais, a saber:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

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

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;

VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais. (BRASIL, 2017).

Segundo Tartuce (2019), o artigo 13 da Lei 13.465/17 enuncia que há duas modalidades de Reurb. A primeira a Reurb de Interesse Social (Reurb-S), aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda e a segunda modalidade, Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), aplicável aos núcleos urbanos informais que não se enquadram como baixa renda.

Poderão ser utilizados diversos instrumentos para concretização da regularização fundiária urbana. A legislação traz em seu artigo 15 um rol exemplificativo ou *numerus apertus* a fim de efetiva-las, a saber:

- I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;
- II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
- XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XIII - a concessão de direito real de uso;
- XIV - a doação; e
- XV - a compra e venda. (BRASIL, 2017).

A novel legislação traz diversos objetivos a serem alcançados. Leite (2010) ressalta que o mandamento constante no primeiro inciso do artigo 10 guarda relação direta com o planejamento urbano: “I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior”.

Complementa Leite (2019), o município deverá diagnosticar as áreas que estejam em ocupação irregular, verificando a propriedade tabular, localização, proteção ambiental, situação geotécnica, perfil socioeconômico dos ocupantes, infraestrutura urbana, débitos tributários e existência de processos judiciais.

A aplicação efetiva dos ditames da lei pelos seus destinatários poderá trazer a curto prazo não apenas uma titulação imobiliária, trará uma condição adequada à moradia.

2.2 Interesse Social – Reurb-S

Conforme retro exposto, há duas formas previstas para regularização fundiária, a de Interesse Específico e a de Interesse Social.

Com propriedade, Pedroso (2018) ensina que a modalidade de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) é destinada aos núcleos urbanos predominantemente ocupados por população de baixa renda, assim declarados por ato do Poder Executivo.

Importante ressaltar que o enquadramento na Reurb de Interesse Social traz custos para o município e isenções de custas e emolumentos para os beneficiados, portanto deverá ser efetuada uma análise criteriosa nestas ocupações informais. (TARTUCE, 2019).

O artigo 14 da Lei 13.465/2017 traz os legitimados a requererem a instauração da Reurb. São eles:

- I- a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- V - o Ministério Público.

Ferrara (2019) enumera as fases procedimentais para a efetiva aplicação da Reurb. Após o requerimento dos legitimados, o Município enquadra em um dos tipos de Reurb, interesse social ou específico, seguindo com o processamento do requerimento e conferindo prazo para os titulares de direitos reais sobre o imóvel e confrontantes para manifestação. Na sequência são elaborados os projetos, saneamento do processo e decisão administrativa da autoridade competente e por fim, a expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e seus devidos registros.

O projeto de regularização fundiária, a emissão da certidão de regularização fundiária, a aprovação ambiental, a identificação dos titulares são obrigações da municipalidade, sendo que os custos envolvidos com os projetos e com a demarcação urbanística recaem para o Município, no caso da Reurb de Interesse Social. (FERRARA, 2019).

O Decreto 9.310/2018, que institui normas gerais aplicáveis à Reurb, determina que a implementação do sistema viário, infraestrutura essencial, medidas de compensação urbanística e ambiental ficarão a cargo do Poder Público.

Há uma possibilidade de flexibilização dos parâmetros ambientais no caso da Regularização Urbana de Interesse Social. Além disso, Municípios e o Distrito Federal, poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões das áreas destinadas ao uso público, ao tamanho do lote regularizado ou a outros parâmetros urbanísticos e edílios. (BRASIL, 2017).

O conteúdo mínimo do projeto de regularização encontra-se estipulado no artigo 30 do Decreto 9.310/2018 e artigo 36 da Lei 13.465/2017.

Freitas (2019) destaca que infraestrutura essencial mencionada no artigo 36 da Lei 13.465/2017 e dentre os elementos exigidos inclui o sistema de abastecimento de água potável, a coleta e tratamento de esgoto, a rede de energia elétrica domiciliar, as soluções de drenagem e outros equipamentos que resultem de necessidades e características locais. “A prática da urbanização de favelas demonstra que as redes coletoras são executadas gerando melhoria na saúde e qualidade ambiental do assentamento”. (FERRARA, 2019, p.76).

Conforme observado por Freitas (2019), além dos custos com as obras e serviços essenciais, o município deverá suportar os custos com a reparação ou mitigação dos danos ambientais, que poderão ser repassados aos beneficiários ou aos responsáveis pela instalação dos núcleos urbanos informais, possibilidade está advinda do caráter objetivo da responsabilidade objetiva ambiental.

Insta mencionar que a Lei 13.465/2017 no artigo 39, §2º determina que não se pode regularizar os núcleos urbanos informais quando a Reurb-S envolver áreas de riscos que não comportem eliminação, áreas indispensáveis à segurança nacional e defesa. Freitas (2019) exemplifica que há impossibilidade de regularização fundiária quando o núcleo informal estiver localizado em área de proteção ecológica que houver vedação ambiental insuperável.

Por fim, é emitida a Certidão de Regularização Fundiária que acompanhada do projeto será requerida o seu registro diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis e será efetivado independente de determinação judicial ou comprovação de pagamento de tributos ou penalidades tributárias. (BRASIL, 2017).

O caso da Reurb-S não será cobrado custas e emolumentos no primeiro registro. (BRASIL, 2017).

A regularização urbana de interesse social é um procedimento complexo. O objetivo visado pela lei de titulação da propriedade e da moradia digna deverá transpor diversos obstáculos comumente existentes nestes núcleos humanos informais.

2.3 Interesse Específico – Reurb-E

O intuito da Lei 13.465/2017 é a integração dos assentamentos urbanos informais na ‘cidade legal’ com uso e características urbanas, implantados sem chancela do Poder Público e sem obediência aos parâmetros e modelos legais de parcelamento de uso e ocupação do solo urbano. (FREITAS, 2019).

Nas palavras de Tartuce (2019, p.286): “A segunda modalidade é a REURB de Interesse Específico (REURB-E), definida como a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como baixa renda”. Assim, o enquadramento em Reurb-E é de forma excludente ou residual, os núcleos informais que não se enquadrarem em Reurb-S serão enquadrados como Reurb-E.

Neste caso, não haverá isenções referente a emolumentos e despesas registraes, e os beneficiários deverão arcar com as despesas de projeto, demarcação urbanística e implementação. Podendo o Município elaborar, custear o projeto e implantar os serviços essenciais quando houver interesse público com posterior cobrança aos seus beneficiários (FERRARA, 2019).

Segundo Freitas (2019), a Reurb-E deverá ser requisitada ao ente federado responsável e este deverá definir as responsabilidades na sua implementação, não se furtando o Município ou o Distrito Federal do seu custeio em caso de interesse público.

Os Municípios não podem de nenhuma forma se desvincularem da obrigação de implantação e implementação da Reurb-E. A Constituição Federal no artigo 30, VIII determina o dever dos Municípios de promover o adequado planejamento, controle, parcelamento e ocupação do solo urbano, e o artigo 23, VI, preceitua a competência comum do Município no que tange à proteção ambiental.

Conforme artigo 35 do Decreto 9.310/2018, o Município e o Distrito Federal poderão definir os responsáveis para:

- I - implantação dos sistemas viários;
- II - implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e daquelas indicadas no estudo técnico ambiental. (BRASIL, 2018)

As responsabilidades tratadas no caput do artigo 35 do mencionado decreto poderão ser totalmente atribuídas aos beneficiários e os responsáveis pela compensação urbanística e ambiental, que celebrarão termo de compromisso com as autoridades competentes.

As flexibilizações referentes aos parâmetros ambientais e urbanísticos também são aplicáveis à Reurb-E, não dispensando restrições para áreas de preservação permanente e compensações ambientais. (FERRARA, 2019).

Os legitimados deverão requisitar o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) diretamente ao Oficial de registro, entretanto não estarão isentos das despesas e emolumentos, apenas não sendo exigidos a comprovação de pagamento de tributos e penalidades dos legitimados (PEDROSO, 2018).

A lei procurou a incorporação na cidade legal não apenas das nominadas ‘favelas’. O intuito do legislador também foi a regularização de áreas irregularmente ocupadas por população de classe média e alta, incluindo-as no mundo jurídico.

3 LEGITIMAÇÃO NO ÂMBITO DA LEI

Tão importante quanto a segurança jurídica, tem-se a segurança psicológica, social e a material. A legitimação imobiliária trazida em voga pela Lei 13.465/17 não apenas titula os bens imóveis, mas dignifica as pessoas. A função teleológica da legitimação é trazer uma condição estável para o beneficiado.

Com a estabilidade da posse ou propriedade de sua moradia, o ser humano terá uma melhoria nas condições sociais, ambientais e urbanísticas que trarão uma melhoria na produtividade diária. Consequentemente acarretará um acréscimo econômico tanto para o legitimado quanto para o Estado.

3.1 Legitimação da Posse

A legitimação da posse é um instrumento destinado a reconhecer a posse de um determinado imóvel no âmbito da Reurb, na qual por meio de ato do poder público é concedido o título de posse aos seus ocupantes, conversível em propriedade de acordo com os ditames legais.

O instituto da legitimação da posse surgiu com a Lei de Terras em 1850, através da lei 601. Neste ato não era utilizada esta nomenclatura, entretanto, era um instrumento apto à convalidação da posse da terra reconhecida pelo império. (TIERNO, 2019).

Por interesse econômico dos posseiros, o império reconhecia a posse das terras em benefício de seus ocupantes. Veja-se no texto da lei:

Art. 5º Serão legitimadas as posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primeiro ocupante, que se acharem cultivadas, ou com principio de cultura, e morada, habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente, guardadas as regras seguintes:

§ 1º Cada posse em terras de cultura, ou em campos de criação, compreenderá, além do terreno aproveitado ou do necessario para pastagem dos animaes que tiver o posseiro, outrotanto mais de terreno devoluto que houver contiguo, comtanto que em nenhum caso a extensão total da posse exceda a de uma sesmaria para cultura ou criação, igual ás ultimas concedidas na mesma comarca ou na mais vizinha.

§ 2º As posses em circumstancias de serem legitimadas, que se acharem em sesmarias ou outras concessões do Governo, não incursas em commisso ou revalidadas por esta Lei, só darão direito á indemnização pelas bemfeitorias.

Exceptua-se desta regra o caso do verificar-se a favor da posse qualquer das seguintes hypotheses: 1ª, o ter sido declarada boa por sentença passada em julgado entre os sesmeiros ou concessionarios e os posseiros; 2ª, ter sido estabelecida antes da medição da sesmaria ou concessão, e não perturbada por cinco annos; 3ª, ter sido estabelecida depois da dita medição, e não perturbada por 10 annos.

§ 3º Dada a excepção do paragrapho antecedente, os posseiros gozarão do favor que lhes assegura o § 1º, competindo ao respectivo sesmeiro ou concessionario ficar com o terreno que sobrar da divisão feita entre os ditos posseiros, ou considerar-se tambem posseiro para entrar em rateio igual com elles.

§ 4º Os campos de uso commum dos moradores de uma ou mais freguezias, municipios ou comarcas serão conservados em toda a extensão de suas divisas, e continuarão a prestar o mesmo uso, conforme a pratica actual, emquanto por Lei não se dispuzer o contrario.

Art. 6º Não se haverá por principio do cultura para a revalidação das sesmarias ou outras concessões do Governo, nem para a legitimação de qualquer posse, os simples roçados, derribadas ou queimas de mattos ou campos, levantamentos de ranchos e outros actos de semelhante natureza, não sendo acompanhados da cultura effectiva e morada habitual exigidas no artigo antecedente. (BRASIL, 1850).

Neste sentido, o instituto da legitimação da posse deve ser entendido como o primeiro instrumento de regularização fundiária do Brasil, já em 1850.

Segundo Tierno (2019) diversos diplomas legais foram editados normatizando a posse e a regularização das terras.

A Lei 11.977/2009 introduziu em âmbito nacional um instituto apto a titularizar famílias de assentamentos informais independentemente do domínio ser público ou privado, a legitimação da posse era concedida e após um lapso de cinco anos a propriedade era declarada. (BRASIL, 2009).

Com a promulgação da Lei 13.465/2017 a legitimação da posse é consagrada como instrumento para regularização fundiária. Observe-se em seu artigo 15:

Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei; (BRASIL, 2017).

A Lei 13.465/2017 trata exclusivamente do instituto nos artigos 25 ao 27.

Conforme artigo 26 da Lei 13.465/2017, aquele cujo o título de legitimação da posse for beneficiado poderá no lapso de cinco anos requerer a conversão automática em propriedade, desde que atendidos os termos e condições do artigo 183 da Constituição Federal. Importante ressaltar que o título de posse poderá ser transferido *causa mortis* ou por ato *intervivos*. (BRASIL, 2017).

Salienta Tierno (2019) a novidade estipulada pela nova norma determina pela não possibilidade de aplicação do instrumento de legitimação de posse em áreas públicas. Criou-se um vácuo legal que inviabiliza a titulação dos beneficiários da Reurb-S que adquiriram a posse sob a égide da Lei 11.977/2009. (BRASIL, 2009).

Existe a possibilidade de cancelamento do título pelo poder público quando as condições estipuladas por lei deixarem de ser atendidas. (BRASIL, 2017).

A conversão da legitimação da posse em propriedade, constitui uma forma originária de aquisição de direito real, conforme se extrai do § 2º do artigo 26, entretanto Tierno (2019) comenta que poderá ocorrer a necessidade de intervenção do poder judiciário, conforme transcrito:

Contudo, em sua parte final traz dispositivo de difícil compreensão, quando afirma que a propriedade advinda da conversão restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário. Não esclarece a lei que hipóteses de gravames dizem respeito ao próprio beneficiário. Tal lacuna legislativa tem um grande potencial de judicialização de casos concretos, cujo credor inconformado pode vir a reivindicar seu direito de sequência sobre o bem imóvel. (TIERNO, 2019, p.440).

Por fim, a legitimação da posse tem como ápice a dignidade da pessoa humana, perseguida pela sociedade, tornando a posse irregular em posse regular implicando na melhora dos aspectos jurídicos, físicos e sociais, resgatando a cidadania e a qualidade de vida dos ocupantes.

3.2 Legitimação Fundiária

Diante da Lei em estudo, houve uma inovação jurídica, instituindo um novo direito real denominado Legitimação Fundiária, que se trata de instrumento de titulação em áreas onde já existe ocupação humana de forma irregular, aplicando em áreas públicas e privadas. (TIERNO, 2019).

Conforme ensina o proeminente professor Tartuce (2019), a Legitimação Fundiária constitui uma forma de aquisição originária da propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb. Condicionando à detenção de área pública ou posse de área privada, com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

Continua o professor, que por quaisquer das formas de Reurb, o adquirente recebe a titulação da propriedade com destinação urbana livre e desembaraçada de ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes na matrícula original, exceto quando disserem ao próprio legitimado.

Na opinião de Tartuce (2019), o novo instituto criado pela Lei 13.465/2017 situa-se entre legitimação da posse e usucapião.

Explica Tierno (2019) que os tribunais pátrios entendem que a usucapião é modo originário de aquisição de propriedade, portanto devendo ser extintos os gravames existentes, caso o mesmo seja anterior à posse *ad usucapionem*. Na Legitimação Fundiária, os requisitos da usucapião são dispensados, lapso temporal e *animus domini*. Desta forma, não pode haver equivalência entre os institutos a fim de extinguir eventuais gravames, o que certamente gerará controvérsias jurídicas, que somente a jurisprudência poderá resolver.

No entendimento de Tierno (2019), a Legitimação Fundiária é uma modalidade de aquisição originária de constitucionalidade duvidosa, pois o direito de propriedade é garantia fundamental constitucional e a relativização somente poderia advir da própria constituição e não por uma lei ordinária. Para exercer o direito, não é exigido tempo de posse, apenas estar residindo no imóvel até 22 de dezembro de 2016, tampouco é exigido *animus domini*.

Salienta Pedroso (2018), no caso de imóveis públicos enquadrados na Reurb-S, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando tituladas do domínio, ficam autorizadas a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal por meio da Legitimação Fundiária.

A Lei em seu artigo 23 traz condições a serem atendidas quando aplicável a Legitimação Fundiária na Reurb-S, a saber:

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação. (BRASIL, 2017).

Tartuce (2019) não vê problemas técnicos quando a legitimação fundiária recair sobre bem público. Contudo Tierno (2019) salienta que o reconhecimento da prescrição da propriedade pública é vedado constitucionalmente. E no caso da propriedade privada, ambos autores consignam que o direito de propriedade estará maculado, já que se estaria diante de uma nova modalidade de perdimento de propriedade, que distinto da desapropriação mediante justa e prévia indenização, nada receberá o titular originário.

No mesmo entendimento da legitimação da posse, a legitimação fundiária almeja ainda mais a melhoria das condições humanas. O título de propriedade traz ao seu titular a segurança jurídica necessária.

4 NOVOS INSTITUTOS DE DIREITOS REAIS

O Direito está em constante mutação. As condições ambientais, a sociedade, a tecnologia, a economia, as necessidades humanas, entre outras inovam o direito.

O ordenamento jurídico deve almejar pela justiça social, de maneira que todos possam receber um tratamento justo e equânime. O Direito deve se pautar pela sociabilidade, tratando o coletivo em grau máximo.

Condições antes insignificativas, irrelevantes ou inexistentes podem não estar abrangidas pela ordem legal. Quando há a falta de proteção de uma relevante condição, a sociedade clama pelo seu ordenamento. A sociedade por meio de seus representantes busca exteriorizar aquela situação na forma da criação de normas legais.

Neste âmbito surge novas normas necessárias à melhoria das condições humanas: O Direito Real de Laje e o Condomínio Urbano Simples.

4.1 Direito Real de Laje

Não há como encobrir a situação de uma diversidade de habitações existentes no Brasil, em muito se verifica que a parte superior de moradias servem como base para uma nova habitação, alugadas ou cedidas, criando unidades autônomas irregulares.

Em diversas localidades, em especial nas zonas faveladas, ocorre há tempos a cessão onerosa ou gratuita de maneira permanente das superfícies superiores ao imóvel com o fim de construção de nova unidade imobiliária (TARTUCE, 2019).

Segundo Corrêa (2019), estas estruturas habitacionais cresciam, sendo organizadas informalmente dentro destas comunidades, sob o arripio do estado. Conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), as relações de moradia formatadas através da cessão de lajes no ano de 2010 já ultrapassavam 11 milhões. Portanto, havia uma necessidade relevante em normatizá-las.

Conforme Diniz (2015), os fatores reais condicionam o aparecimento da norma jurídica. A própria sociedade é a fonte material. A evolução do direito formal visa a pacificação social, procura atingir os anseios da sociedade, as alterações no modo de vida e os problemas advindos da vida em comunidades.

Diante do exposto, a Lei 13.465/2017, originária da Medida Provisória 759/2016 introduziu em no sistema jurídico brasileiro o direito real de laje no rol dos direitos reais

constantes no art. 1.225 do Código Civil (Inc. XIII), sendo suas normas incluídas no estatuto privado nos artigos 1.510-A ao 1.510-E.

O *caput* do artigo 1510-A estabelece que “O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo”, desta feita, a concessão do direito real de laje poderá abranger tanto o espaço superior, quanto ao subsolo da construção base. O direito contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade autônoma, desde que houvesse acesso independente e isolamento funcional, bem como respeito às posturas edilícias e urbanísticas previstas em legislação municipal.

Desta maneira, a ocorrência de uma laje para fins de abertura de matrícula própria é o acesso independente, que permita o acesso ao imóvel sem necessidade de adentrar no imóvel construção-base, isto é, uma escada ou rampa de acesso. Assim constituídas, as unidades podem ser alienadas e gravadas livremente.

O Ministro do Tribunal de Justiça, Luis Felipe Salomão resumiu: “A laje é unidade imobiliária autônoma que, em sua perspectiva funcional, deve ser uma célula habitacional distinta (isolada) da construção-base, possuindo, inclusive, matrícula própria (§ 3º)”. (STJ, 2017).

Conforme pontua Tartuce (2019), há um grande dilema quanto ao tratamento legal do direito real de laje ser um direito sobre coisa própria ou coisa alheia.

Direito real sobre coisa própria é aquele no qual todos os poderes inerentes à coisa podem ser exercidos: usar, gozar, dispor e reaver de quem a injustamente possua ou detenha. (VENOSA, 2001). O inciso I do artigo 1.225 do Código Civil define o mais importante e completo direito real sobre coisas própria, a propriedade.

Entretanto, o direito à propriedade poderá ser limitado quando alguns de seus poderes inerentes ao domínio se destacarem e se incorporarem ao patrimônio de outra pessoa. Como exemplo o usufruto, o direito de usar e gozar pertence ao usufrutuário, enquanto o nu-proprietário possui o direito de dispor e reivindicar a coisa. Portanto o usufrutuário passa a ter um direito real sobre coisa alheia. (GONÇALVES, 2017).

Conforme Venosa (2001, p.308), “Nesses direitos reais menos amplos que a propriedade, o titular fica privado de alguns dos poderes inerentes ao domínio. Basicamente, haverá dois titulares sobre a mesma coisa, cada um com âmbito de atuação próprio e definido pela lei na extensão de exercício do domínio”.

Diversos juristas são adeptos da existência de um direito real sobre coisa própria: Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Marco Aurélio Bezerra de Melo, Nelson Rosenvald, Fernando Sartori, Fábio Azevedo, Leonardo Brandelli, Vitor Kumpel,

Entre os que entendem tratar-se de direito real sobre coisa própria, Carlos Eduardo Elias de Oliveira argumenta:

A natureza jurídica é esclarecida pela leitura dos arts. 1510-A e seguintes do Código Civil e do novo §9º que foi acrescido ao art. 176 da Lei de Registros Públicos (conforme art. 56 da nova Lei). Na forma como foi redigido o Código Civil neste ponto, o Direito Real de Laje é um espécie de Direito Real de Propriedade sobre um espaço tridimensional que se expande a partir da laje de uma construção-base em direção ascendente ou a partir do solo desta construção subterrânea. Este espaço tridimensional formará um poliedro, geralmente um paralelepípedo ou um cubo. A figura geométrica dependerá da formação da sua base de partida e também dos limites impostos no ato de instituição deste direito real e das regras urbanísticas. Este espaço pode ser suspenso no ar quando o direito real for instituído sobre a laje ou pode ser subterrâneo quando o direito real for instituído no subsolo. Enfim, o Direito de Laje é um Direito Real de Propriedade e faculta ao seu titular todos os poderes inerentes à propriedade (usar, gozar e dispor), conforme art. 1510-A, §3º, do Código Civil. (OLIVEIRA, 2017 *apud* TARTUCE, 2019, p.529).

Tartuce (2019) pontua que o mesmo autor argumenta que por existir a abertura de uma matrícula própria se trata de um direito real sobre coisa própria.

Transcreve Tarturce (2019) as palavras de Vitor Kümpel e Bruno Ávila Borgarelli:

Na realidade, prefere-se ver o direito de laje como direito real sobre coisa própria. Recorde-se que o direito real sobre coisa própria é aquele em que há uma unidade de poder, toda ela circunscrita a um único titular, que é exatamente o caso da laje. Não há uma divisão do poder, como ocorre sobre a coisa alheia de fruição, garantia e aquisição. Não há dois titulares; o titular do imóvel-base não guarda vínculo jurídico real com o titular da laje superior ou inferior. O que há entre eles são direitos e deveres, na medida em que existem áreas comuns, tal qual ocorre nos direitos de vizinhança. (KÜMPEL; BORGARELLI, 2017 *apud* TARTUCE, 2019, p.530).

Em sentido contrário, juristas como: José Fernando Simão, Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho, Salomão Viana, Cristiano Chaves de Faria argumentam que há uma proximidade com o direito de superfície, há o direito de preferência do cedente ou lajeiro na aquisição da laje e o cessionário ou lajeário tem o direito real de gozo e uso, mas não tem o direito de reivindicá-la contra terceiro. Sendo a matrícula própria apenas um aspecto formal e acessório. Portanto um claro direito real sobre coisa alheia. (TARTUCE, 2019).

O titular do direito real de laje não deve ser considerado proprietário da unidade construída, mas apenas um titular do direito real sobre ela.

O Superior Tribunal de Justiça pronunciou sobre o tema no REsp 1.478.254/RJ, no qual o relator, Ministro Salomão, analisou:

Criou-se, assim, um direito real sobre coisa alheia (CC, art. 1.510-A), na qual se reconheceu a proteção sobre aquela extensão - superfície sobreposta ou pavimento inferior da construção original, conferindo destinação socioeconômica à referida construção. Diferentemente de outros direitos reais na coisa alheia, o direito de laje tem, em seu conteúdo, um singular *animus*, equiparável ao de domínio, embora não se caracterize pela sua estrutura peculiar, como direito real na coisa própria (propriedade), na medida em que, derivando de mera cessão de uso, gratuita ou onerosa, da superfície do imóvel que lhe é inferior, resulta na coexistência de unidades autônomas em uma mesma área. Em síntese, o sujeito a quem a laje se vincula não deve ser considerado "proprietário" da unidade construída, mas sim titular do direito real de laje sobre ela, o que lhe concederá faculdades amplas, similares àquelas derivadas do domínio". (STJ, 2017).

Superada a natureza jurídica do direito real de laje, verifica-se o contexto social, na qual a nova lei dignifica a moradia, titularizando o possuidor de uma área ascendente ou descendente à construção-base.

Por ser o titular do direito real, o lajeário responde por todos os tributos e encargos que incidirem sobre sua unidade, artigo 1.510-A, § 2º do Código Civil.

Deverão ser partilhados em proporção estipulada todas as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços que sirvam a todos, conforme preceitua o artigo 1.510-C e parágrafos do Código Civil.

A jurisprudência supra citada corrobora o texto legal:

Perfaz-se, assim, uma situação jurídica peculiar, na qual, na mesma área, coexistem unidades imobiliárias autônomas de titularidade distintas, sendo que, no tocante ao titular do direito de laje, responderá pelos encargos e tributos atinentes à sua área (§ 2º), podendo dela usar, gozar e dispor (§ 3º), bem como contribuir, proporcionalmente, com às taxas condominiais (despesas comuns de conservação e de serviços) (CC, art. 1.510-C). (STJ, 2017).

Para os efeitos da lei, consideram-se que servem a toda a edificação: os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do edifício, as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, gás, comunicações e semelhantes que sirvam à totalidade da construção; as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o prédio; e, finalmente, os telhados ou os terraços, ainda que vinculados ao uso exclusivo do titular da laje.

A lei deixa claro que o direito real de laje não implicaria atribuição de frações ideais de terreno ou participações em áreas já edificadas.

O direito real poderá ser extinto caso se instituía sobre a construção-base, caso haja ruína da mesma e não for reconstruída em prazo de cinco anos, conforme se extrai do artigo 1.510-E do Código Civil.

O Decreto 9.310/2018 traz um rol exemplificativo de instrumento aplicáveis à Reurb, que demonstra a aplicabilidade do Direito Real de Laje na regularização fundiária urbana.

Em grande parte das áreas faveladas, o crescimento informal ocorre em sentido vertical, onde se aplica o direito real em estudo.

O decreto que traz normas gerais e regulamenta a lei 13.465/20018 estipula alguns requisitos para aplicação do direito real de laje na Reurb, a saber:

Art. 63. Para fins de Reurb, o direito real de laje dependerá da comprovação de que a unidade imobiliária é estável.

§ 1º A estabilidade da unidade imobiliária depende das condições da edificação para o uso a que se propõe dentro da realidade em que se situa o imóvel.

§ 2º Na Reurb-S, caberá ao Poder Público municipal ou distrital a comprovação da estabilidade das unidades imobiliárias de que trata o caput.

§ 3º Para aprovação e registro do direito real de laje em unidades imobiliárias que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias. (BRASIL, 2018)

4.2 Condomínio Urbano Simples

Normalmente verificado nas cidades brasileiras, o Condomínio Urbano Simples, originou-se da necessidade de legalização de situações na qual um único bem imóvel é repartido em diversas propriedades fáticas independentes.

Gonçalves (2017, p.647) traz em sua obra o conceito de condomínio:

“Em regra, a propriedade pertence a uma só pessoa. Pode-se dizer que a noção tradicional de propriedade está ligada a ideia de assenhoramento de um bem, com exclusão de qualquer outro. Mas há casos em que uma coisa pertence a duas ou mais pessoas simultaneamente. Esta situação é designada por indivisa, compropriedade, comunhão ou condomínio.”

É assegurada aos condôminos a quota ou fração ideal da coisa, na qual se atribui a exclusividade jurídica ao conjunto de comproprietários, excluindo terceiros. (GONÇALVES, 2017).

O condomínio edilício, conforme lição de Gonçalves (2017), é formado pela junção de uma propriedade comum ladeada pela propriedade exclusiva. Há uma unidade autônoma (apartamento, garagem, sala, loja) com titularidade exclusiva e áreas comuns, destinadas ao conjunto dos integrantes.

O Código Civil estipula normas regras para o fiel desenvolvimento do condomínio edilício nos artigos 1.331 ao 1.358.

O condomínio urbano simples é um novo instituto criado pela lei 13.465/2017 que ao contrário do condomínio de lotes, não foi inserido no Código Civil. Surge pelo reconhecimento do estado dos compartilhamentos da propriedade do bem imóvel, ou seja, diversos cômodos utilizados privativamente por determinadas famílias em um mesmo contexto espacial, como exemplo mais evidente a dita ‘casa dos fundos’. (PEDROSO, 2018).

Esta modalidade de condomínio se complementa pelas regras insculpidas no Código Civil no capítulo que cuida do condomínio edilício, pois trata-se, na realidade, de uma espécie de condomínio edilício que dispensa algumas formalidades em razão de sua pequena dimensão. (TARTUCE, 2019).

Pedroso (2018, p.189) clarifica o instituto: “O condomínio urbano simples surge do reconhecimento pelo Estado da existência do compartilhamento da propriedade do bem imóvel – ou seja, inúmeras casas no mesmo terreno; uma única casa com cômodos utilizados privativamente por determinadas famílias ou ambas as situações no mesmo contexto espacial.”

Ressalta o autor que a instituição do condomínio urbano simples será efetivada com a abertura de uma matrícula para cada unidade autônoma, sendo parte inseparável do solo e das outras partes comuns, sendo dispensada a apresentação da convenção de condomínio.

O Decreto 9310/2018 prevê expressamente a utilização deste modelo de condomínio como instrumento de regularização fundiária urbana, que pode ser utilizado individualmente ou em conjunto com demais instrumentos. Sua efetivação deverá ocorrer com a apresentação ao oficial do cartório de registro de imóveis da Certidão de Regularização Fundiária (CRF); projeto de regularização aprovado, constando a unidades imobiliárias que serão instituídas; planta simples de cada lote, com a indicação das partes comuns ao nível do solo e internas ao imóvel; fração ideal de cada unidade; destinação das unidades autônomas, cálculo das áreas edificadas.

O Parágrafo terceiro do artigo 71 do decreto supra mencionado autoriza o registro posterior ao registro do núcleo urbano informal, sendo apenas suficiente a apresentação do constante no inciso II: “II - planta simples de cada lote, com indicação das partes comuns no nível do solo, das partes comuns internas à edificação, se houver, e das unidades autônomas, acompanhada de memorial descritivo simplificado;” com visto do órgão competente para regularização.

No caso em que a regularização esteja no âmbito da Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S), a lei 13.465/2017 traz no artigo 63 um facilitador para a averbação das edificações, podendo ser efetivada a partir de mera notícia, com requerimento do

interessado, constando a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensando apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos.

Salienta Tartuce (2019) que a dispensa de habite-se para o caso merece críticas, pois a não existência destes documento diz respeito a falhas estruturais que acometem o imóvel. Ademais, há dúvidas sobre como os registradores de imóveis receberão a citada notícia.

5 CONCLUSÃO

A sociedade há muito procura a regularização de suas propriedades, muitas vezes adquiridas de forma não convencional. Alguns casos os adquirentes destes bens são ludibriados por incorporadores inescrupulosos e outros casos, pessoas desprovidas de recursos invadem propriedades de terceiros com a intenção de fazer sua moradia. São objeto de ocupações irregulares propriedades públicas e privadas.

São princípios constitucionais, o direito à propriedade e a função social da propriedade. O Estado deve sopesar e aplicar equitativamente a fim de uma melhora nas condições gerais do país.

A função social da propriedade, almeja que as propriedades imobiliárias sejam utilizadas de maneira a trazer benefícios a toda a sociedade. O direito à propriedade gera a segurança jurídica. Qual o mais importante? Qual trará mais benefícios à sociedade?

A definição de regularização fundiária é extraída da legislação como: “medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes”. (BRASIL, 2017).

É notória que a intenção da lei não é apenas a titulação dos possuidores irregulares, mas satisfazer anseios maiores que a mera propriedade.

A Regularização Fundiária Urbana, abrange toda a infraestrutura urbana correlata, água, esgoto, iluminação pública, drenagem de chuva, serviços de saúde, educação e transporte e sem descuidar do meio ambiente.

A norma busca dotar os assentamentos informais não apenas do direito de titulação, mas a efetiva e real incorporação destes assentamentos à cidade formal.

A novel legislação trata de regularizações fundiárias de interesses distintos:

A regularização fundiária de interesses social que beneficia os mais vulneráveis economicamente. Transfere o peso das regularizações para o Estado. Indiretamente toda a sociedade investe nesta regularização por meio de seus tributos;

A regularização fundiária de interesse específico que tem como beneficiados possuidores de melhores condições econômicas. Não seria justo que o Estado financiasse sua regularização, a lei determina que os custos serão arcados por estes.

A Lei 13.465/2017 traz diversos institutos jurídicos aptos a fomentar o justo desenvolvimento fundiário do país, entre muito se destaca a legitimação fundiária. Instituto novo, nova forma de aquisição originária de propriedade, cria-se o direito à propriedade do possuidor e retira, sem indenização, a propriedade do anterior proprietário.

Aplicáveis às Reurbs: o direito real de laje, não obstante a controvérsia se é um direito sobre coisa própria ou coisa alheia, traz inúmeros benefícios aos seus proprietários, limita seu poder sobre o bem num todo, determina direitos e deveres com os demais ocupantes daquela construção base; o condomínio urbano simples, que igualmente ao direito real de laje, gera direitos e deveres aos seus proprietários.

A legislação exposta neste trabalho, não será um ponto final para os problemas estruturais do Brasil, mas procura um melhor aproveitamentos dos bens imóveis e a colocação destes bens no ambiente econômico com as devidas proteções ecológicas e sociais de grande importância para toda a sociedade.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 30 set. 2019.

BRASIL. **Decreto 9.310/2018 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. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9310.htm. Acesso em: 14 jan. 2020.

BRASIL. **Lei no 601 de 18 de setembro de 1850**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 16 jan. 2020.

BRASIL. **Lei no 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Dispõe sobre terras devolutas do império. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L0601-1850.htm. Acesso em: 16 jan. 2020.

BRASIL. **Lei no 11.977 de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm. Acesso em: 16 jan. 2020.

BRASIL. **Lei no 13.465 de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre regularização fundiária urbana e rural. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 30 set. 2019.

BRASIL. STJ. RECURSO ESPECIAL: REsp 1478254 RJ 2014/0181993-0. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. **DJ**: 08/08/2017. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201401819930&dt_publicacao=04/09/2017. Acesso em: 12 mar. 2020

CORRÊA, Cláudia Franco. Direito Real de Laje: Controvérsias entre efetividade e legalidade. *In*: LEITE, L.F.T.C.; MENCIO, M (Org). **Regularização fundiária urbana: desafios e perspectivas para aplicação da lei 13.465/2017**. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019. ISBN 978-85-824-8170-7.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: Teoria Geral do Direito Civil**. 32. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 1. ISBN 978-85-022-2654-8.

FERRARA, Luciana Nicolau; DENALDI, Rosana. O projeto de regularização Fundiária Urbana: Requisitos e aplicação frente às demandas da urbanização de interesse social. *In*: LEITE, L.F.T.C.; MENCIO, M (Org). **Regularização fundiária urbana: desafios e perspectivas para aplicação da lei 13.465/2017**. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019. ISBN 978-85-824-8170-7.

FREITAS, José Carlos de. Responsabilidade pela implementação da infraestrutura essencial nas espécies de REURB e responsabilidade administrativa civil e criminal dos formadores de

núcleo urbano informal. *In*: LEITE, L.F.T.C.; MENCIO, M (Org). **Regularização fundiária urbana: desafios e perspectivas para aplicação da lei 13.465/2017**. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019. ISBN 978-85-824-8170-7.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil 2: Contratos em espécie, direito das coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. ISBN 978-85-472-1148-6.

KÜMPPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. **Algumas reflexões sobre o direito real de laje – Parte I**. Disponível em <http://www.migalhas.com.br>. Acesso em: 28. Set. 2017. Apud TARTUCE, Flávio. **Direito civil: Direito das Coisas**. 11. ed.. rev. atual. ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2019. ISBN 978-85-309-8357-4

LEITE, Luis Felipe Tegen Cerqueira; MENCIO, Mariana. **Regularização fundiária urbana: desafios e perspectivas para aplicação da lei 13.465/2017**. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019. ISBN 978-85-824-8170-7.

LENZA, Pedro. **Direito constitucional esquematizado**. 20. ed. rev. atual. ampl. São Paulo: Saraiva, 2016. ISBN 978-85-472-1206-3.

MEDEIROS, Cláudia Rosa de; SILVA, Laura Regina Echeverria da. O Direito Real de Laje – Lei 13.465/2017. *In*: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (Org). **Regularização fundiária urbana- Lei 13465/2017**. São Paulo: Thomson Reuters, 2018. ISBN 978-85-548-4701-9

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. Impressões Práticas sobre o sistema da Regularização Fundiária Urbana Idealizado pela Lei 13.465/2017 (Arts.9º a 54). *In*: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (Org). **Regularização fundiária urbana- Lei 13465/2017**. São Paulo: Thomson Reuters, 2018. ISBN 978-85-548-4701-9

RIBEIRO, Luiz. **Metade dos imóveis no país são irregulares**, segundo ministério. CorreioBraziliense. Disponível em: <https://www.correioBraziliense.com.br/app/noticia/brasil/2019/07/28/interna-brasil,774183/imoveis-irregulares-no-brasil.shtml>. Acesso em: 30 Set. 2019.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: Direito das Coisas**. 11. ed.. rev. atual. ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2019. ISBN 978-85-309-8357-4.

TIERNO, Roseane de Almeida. Legitimação de Posse e Legitimação Fundiária na Lei Federal No. 13.465/2017. *In*: LEITE, L.F.T.C.; MENCIO, M (Org). **Regularização fundiária urbana: desafios e perspectivas para aplicação da lei 13.465/2017**. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019. ISBN 978-85-824-8170-7.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito Real de Laje à luz da Lei 13.465/2017: uma nova hermenêutica**. Disponível em: <http://www.flavioTartuce.adv.br>. Acesso em 28.09.2017. apud TARTUCE, Flávio. **Direito civil: Direito das Coisas**. 11. ed.. rev. atual. ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2019. ISBN 978-85-309-8357-4

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: Direito Reais**. São Paulo: Atlas, 2001. v.4. ISBN 85-224-2695-3.