



**SEGURANÇA JURÍDICA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE:
COMO O REGISTRO DE IMÓVEIS ATUA COMO GARANTIDOR DE DIREITOS REAIS
NO BRASIL**

Cássio Eduardo Rodrigues Campos
Prof^a. Dr^a. Graciele Araújo de Oliveira Caetano

RESUMO: A presente pesquisa possui o escopo de demonstrar como as serventias extrajudiciais de Registro de Imóveis proporcionam segurança jurídica ao atuarem como garantidores dos Direitos Reais, disciplinados no artigo 1.225 do Código Civil, além de analisar alguns dos novos institutos do direito registral sob a perspectiva do direito de propriedade e a efetiva observação à função social da propriedade. Através de pesquisas bibliográficas baseadas em doutrinas, legislações, livros, artigos científicos e outros materiais digitais, o trabalho foi desenvolvido analisando o contexto histórico e social da legislação pertinente aos institutos inovadores do direito registral, os requisitos para que sejam executados e uma análise crítica da relação dos aludidos institutos com a função social da propriedade. A criação dos institutos Registrais de “Usucapião Extrajudicial”, “Regularização Fundiária Urbana” e “Multipropriedade”, proporcionam a desburocratização do acesso à Justiça, pois agora podem ser realizados nas serventias extrajudiciais, cuja característica principal é a agilidade, perante a morosidade de um processo Judicial. Por fim, apresentar as considerações finais, afirmando a relevância do Registro de Imóveis como um ambiente para a implementação de inovações na esfera Registral e como o mais eficiente instrumento para garantia do direito de propriedade.

PALAVRAS-CHAVE: Registro de imóveis, Direitos reais, Função social da propriedade, Novos institutos registrais.

ABSTRACT: This research has the scope of demonstrating how the extrajudicial services of Real Estate Registration provide legal security by acting as guarantors of Real Rights, disciplined in article 1.225 of the Civil Code, in addition to analyzing some of the new institutes of registration law from the perspective of law of property and the effective observation of the social function of property. Through bibliographical research based on doctrines, legislation, books, scientific articles and other digital materials, the work was developed by analyzing the historical and social context of the legislation pertinent to innovative institutes of registration law, the requirements for them to be executed and a critical analysis of the relation of the aforementioned institutes with the social function of property. The creation of the Registry institutes of “Usucapião Extrajudicial”, “Regularização Fundiária Urbana” e “Multipropriedade”, provide the reduction of bureaucracy in access to Justice, as they can now be carried out in extrajudicial services, whose main characteristic is agility, given the length of a Judicial process. Finally,

present the final considerations, affirming the relevance of the Property Registry as an environment for the implementation of innovations in the Registry sphere and as the most efficient instrument for guaranteeing property rights.

Keywords: Property registration, Real rights, Social function of property, New registration institutes.

1. INTRODUÇÃO

O presente artigo consiste em uma análise minuciosa do direito de propriedade, além da importância do Registro de Imóveis frente ao surgimento de novos institutos registrais. Neste sentido, a temática em questão exsurge como imprescindível, diante das possibilidades que envolvem o registro de um imóvel, seja para abrir nova matrícula, registrar, averbar, retificar ou cancelar determinado item registral.

O homem carrega uma noção de propriedade desde os tempos mais remotos, tendo em vista que esta se configura como uma necessidade natural. O ordenamento jurídico brasileiro aponta o direito de propriedade como o mais amplo, e também o tem o assunto de maior relevância perante os direitos reais. Eles são um conjunto de princípios e regras que disciplinam uma relação jurídica entre pessoas tendo em vista os bens. Não existe relação jurídica entre pessoas e coisas. As relações são entre pessoas. Por isso é que não se deve falar em direito das coisas. (COSTA, 1999, p.72) afirma que outro caráter típico do direito real é o poder absoluto do titular sobre a coisa, porque se exerce erga omnes ou contra toda a coletividade, que se deve abster de perturbar essa relação (dever geral de abstenção ou obrigação passiva universal).

Cumprir ressaltar que no Brasil, dada sua extensão territorial e cultura colonial, a propriedade foi evidenciada pelo seu aspecto concentrador e desigual, de modo que a distribuição de terra não era uniforme e desrespeitava qualquer processo de distribuição pautado na função social. Ora, o direito de propriedade proporciona ao proprietário o direito de usar, fruir, dispor e alienar o bem a que possui. Trata-se de um direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo. Aliás, a propriedade sobrepõe a ideia de que é apenas um direito, constituindo também um dever. Neste sentido, a propriedade confere ao indivíduo que a possui o direito de ter para si o bem, todavia, mister que o aludido direito atinja coletividade, cumprindo com sua função social, conforme prevê o artigo 5º XXIII, da Constituição Federal.

Com efeito, um dos meios para garantir o efetivo cumprimento da função social da propriedade é o Registro de Imóveis, trazendo parâmetros jurídicos para a execução de

transações que envolvam direitos reais. Os atos praticados pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis asseguram publicidade e segurança (Capítulo IV da Lei nº 6.015/73).

Com a finalidade de alcançar os objetivos inerentes ao registro imobiliário e à função social da propriedade, novos institutos surgiram, como por exemplo, a Usucapião Extrajudicial, a Regularização Fundiária Urbana e a Multipropriedade. Cumpre ressaltar que a mutação existente no direito deve ocorrer a fim de que sejam garantidos meios eficazes para que as necessidades sociais sejam atendidas. Partindo dos pressupostos da Função Social da Propriedade, das Legislações Registrais Vigentes e dos Novos institutos Extrajudiciais, o presente artigo demonstrará a função e importância do Registro de Imóveis Brasileiro, especialmente como ele garante os Direitos Reais, elencados no artigo 1.225 do Código Civil.

2. O DIREITO DE PROPRIEDADE E A ATUAÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Pode-se configurar o direito de propriedade como parte integrante do direito das coisas, então, por ele, denotando-se que a propriedade se regula pelo domínio exercido sobre as coisas, tendo então estabelecimento junto aos direitos e deveres do proprietário.

2.1 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A Propriedade não é só um direito, mas também um dever. A propriedade confere ao proprietário o direito de ter para si a coisa, mas, também traz o dever de que ele faça com que esse bem atinja a coletividade, ou seja, que essa propriedade produza frutos e atinja sua função social. Além de um princípio norteador presente no ordenamento social de jurídico de diversas democracias no mundo todo, também é direito positivo concreto no Brasil, previsto no artigo 5º, XXIII da Constituição Federal de 1988.

No direito romano a propriedade se baseava a três características que consistiam no direito de usar (*jus utendi*), gozar (*jus fruendi*) e abusar (*jus abutendi*) das coisas, possibilitando ao proprietário destruir a coisa caso queira. Possuía caráter personalísta, oponível a todos, podendo ser assegurada por ação própria no “*jus civile*” que era a “*rei vindicatio*” (MATIAS, 2009, p. 72).

No direito romano antigo, pode se observar que a propriedade era absoluta, podendo o proprietário, inclusive, abusá-la deliberadamente, o que no nosso ordenamento atual não é

permitido. O legislador brasileiro adotou a percepção de que a propriedade não deveria ser absoluta, mas que deveria servir a um fim, ter uma finalidade a ser atingida, finalidade essa que englobaria a sociedade dentro de um todo.

Dessa maneira a antiga concepção Romana sobre Propriedade fica para trás, no sentido de que dela não se pode mais abusar deliberadamente, pois ela tem um fim a cumprir, uma finalidade no plano civil, ou seja, uma “Função Social”. Tendo a propriedade esta relevante importância, cabe ao Registro de Imóveis zelar por esta garantia.

2.2 O PAPEL DO REGISTRO DE IMÓVEIS NA GARANTIA DOS DIREITOS REAIS

O Registro de Imóveis faz obediência a todo um sistema, tanto em sua estrutura quanto em seu funcionamento. Sistema esse que não é adotado pensando exclusivamente em uma política legislativa, mas, também em motivos de ordem técnica e científica.

Observa-se que muitos são os negócios jurídicos que envolvem direitos reais, porém estes negócios não são hábeis a efetuarem a transferência do domínio do bem imóvel. Então, surge a imagem do registro de imóvel, como uma forma de aquisição de uma propriedade, dando o título de proprietário ao seu dono. O registro de imóveis é imprescindível para que haja a transferência e aquisição da propriedade, dentro dos parâmetros legais (artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil).

Carlos Ferreira de Almeida, (1966, p. 97) define Registro Público, como, *in verbis*:

O assento efetuado por um oficial público e constante de livros públicos, do livre conhecimento, direto ou indireto, por todos os interessados, no qual se atestam fatos jurídicos conformes com a lei e referentes a uma pessoa ou a uma coisa, fatos entre si conectados pela referência a um assento considerado principal, de modo a assegurar o conhecimento por terceiros da respectiva situação jurídica, e do qual a lei faz derivar, como efeitos mínimos, a presunção do seu conhecimento e a capacidade probatória.

Registro de Imóveis pode ser definido como a “serventia da Justiça encarregada de trasladar para os seus livros os atos jurídicos relativos aos bens imóveis, dando publicidade a

estes atos que então se presumem autênticos, seguros e eficazes contra todos” (VALLIM, 1984, p. 785).

O Cartório de Registro de Imóveis possui previsão constitucional, a ocupação do cargo de Oficial do Cartório deve ser feita por prova de concurso, através da delegação do poder público e toda a atividade registral exercida deve se pautar na legislação, sendo de suma importância destacar a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), a qual é responsável pela disposição legal dos serviços a serem exercidos nas serventias, tanto Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas, Registro Civil, dentre outros.

Trata-se de um órgão auxiliar que é destinado ao assentamento de títulos públicos e privados, outorgando-lhes oponibilidade a terceiros, com ampla publicidade e destinado ao controle, eficácia, segurança e autenticidade das relações jurídicas envolvendo imóveis, garantindo-lhes presunção relativa da prova da propriedade. É importante também que seja dada ênfase com relação ao Registro de Imóveis no que se refere à eficácia constitutiva conferida aos títulos recepcionados na serventia, gerando e garantindo o direito real.

A cerca da atividade dos Oficiais Registradores, FILHO diz:

No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais observar uma série de exigências da lei, a respeito de solenidades de que se devem revestir os diferentes títulos imobiliários. A dúvida é o caminho legal de submeter à apreciação judicial a exigências formuladas pelos oficiais, nos títulos apresentados a registro, quando o interessado se recusa ou se julga impossibilitado de satisfazê-las. É, portanto, um procedimento administrativo. A dúvida somente será suscitada a requerimento do interessado. O oficial anotarà no protocolo, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida. Após, certificar, no título, a prenotação e a suscitação de dúvida, rubricará todas as folhas. Em seguida dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente no prazo de quinze dias. O juízo competente será o da Vara de Registros Públicos. (FILHO, 2010 apud ADRIA, 2018, P.56).

A função de notário e registrador é delegada pelo Poder Público, sendo assim, a atividade desempenhada representa o Estado, devendo ser para preenchimento desta função, profissional do Direito, pois é de extrema importância que haja a compreensão do ordenamento jurídico. Atualmente, são criadas situações jurídicas que podem não ter previsão legal, e nesses casos os titulares da atividade de registro devem busca orientações jurídicas para que seja assegurado ao usuário a segurança e que não sejam violados os preceitos da Constituição. (SCHMOLLER; FRANZOI, 2018).

No que se refere ao conteúdo dos Registros, o Livro 02 de Registro Geral é o principal livro destas serventias, ele é “lar” das matrículas, o principal documento de um imóvel. O

principal objetivo da matrícula de imóvel é a certificação da propriedade. É esse documento que prova que aquela pessoa é a dona legítima do bem, além de ser um dos mais importantes solicitados pelos bancos e financeiras para transações imobiliárias. Ela é indispensável para garantir a segurança jurídica dos imóveis, sendo benéfica para ambas as partes do contrato. Para quem compra o imóvel, o documento assegura que o interessado tem condições jurídicas para adquirir o bem. Com relação à propriedade, a certidão de matrícula de imóvel é uma forma de garantir que ele está dentro da lei, cumprindo requisitos solicitados para a realização do financiamento.

A matrícula é fundamental para garantir a segurança da transação, sendo benéfica para ambas as partes do contrato. Para quem compra o imóvel, o documento assegura que o interessado tem condições jurídicas para adquirir o bem. Com relação à propriedade, a “certidão de inteiro teor” (cópia fiel do teor da matrícula) é uma forma de garantir que ele está dentro da lei, cumprindo requisitos solicitados para a realização do financiamento. Esse documento também comprova o estado jurídico do imóvel e aponta possíveis pendências, dívidas ou ações judiciais, evitando transtornos futuros ao novo proprietário. Além disso, contém as informações de todas as alterações e atos realizados desde a sua abertura, servindo como histórico do bem imóvel.

A cerca do conceito e função desse documento, Ceneviva leciona que:

A matrícula é o núcleo do registro imobiliário. Seu controle rigoroso e a exatidão das indicações que nela se contiverem acabarão dando ao assentamento da propriedade imobiliária brasileira uma feição cadastral. Cada imóvel indica a individualidade rigorosa da unidade predial. Na sistemática da lei, cada é interpretado em sentido estrito, indicando prédio matriculado, estremando-o de dúvidas dos vizinhos. Tratando-se de imóveis autônomos, mesmos negociados em um só título, cada um terá matrícula individual.

Os requisitos da matrícula estão previstos no artigo 176 da Lei de Registros Públicos, conforme segue:

“Art. 176 – O Livro nº 2 – Registro Geral – será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no artigo 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro n. 2 obedecerá às seguintes normas:

[...];

II- são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

- b) se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.
- 4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:
 - a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;
 - b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;
- 5) o número do registro anterior;”

Com o exposto, é notório que a matrícula é o principal documento de um imóvel, pois concentra todo o histórico de propriedade e situação jurídica do mesmo. Dessa forma, os atos que ingressam na matrícula oferecem eficácia erga omnes, publicidade e segurança jurídica aos titulares dos Direitos Reais.

2.3 OS NOVOS INSTITUTOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS E SUA RELAÇÃO COM O FENÔMENO DA “DESJUDICIALIZAÇÃO”.

A Lei de Registros Públicos remonta a um cenário sócio registral diverso da realidade atual. A Lei nº 6.015, que dispõe sobre registros públicos e dá outras providências foi publicada em 31 de dezembro de 1973, estando vigente até o momento. Por óbvio, em se tratando de legislação com quase meio século, diversas atualizações ou modificações ocorreram. Dentre as atualizações, encontram-se os novos institutos do RGI, como por exemplo, a Usucapião Extrajudicial, o Direito de Laje, a Multipropriedade e a Regularização Fundiária Urbana

Estas inovações contribuem com o fenômeno da “Desjudicialização”, uma vez que novos institutos Registrais têm surgido na esfera extrajudicial com o objetivo de desonerar o poder judiciário, que lida com centenas de processos que podem agora ser resolvidos em cartórios, como por exemplo a Usucapião Extrajudicial e a Regularização Fundiária Urbana.

O direito deve manter-se em constante mutação, de modo que consiga abarcar as necessidades sociais. Não obstante, é cediço afirmar que os novos institutos do Registro de Imóveis surgem através da súplica sociojurídica para que a função social da propriedade seja alcançada.

2.3.1 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A Usucapião tem status jurídico de uma forma de aquisição originária de propriedade, tal instituto possui respaldo principalmente na Constituição Federal de 1988 e no Código Civil de 2002, é utilizado para aquisição de propriedade de bens móveis ou imóveis. O direito de propriedade, até então absoluto e perpétuo, passou a exigir do proprietário uma ação positiva diante da comunidade, a fim de que tenha garantida a sua tutela. Vez que o proprietário se mantenha inerte se estabelece para o indivíduo, que de fato utiliza a propriedade e a possui de forma qualificada, a possibilidade de tornar-se o seu único dono, por meio da usucapião.

O direito brasileiro tem mantido certa tendência em “desjudicializar” a composição de interesses, principalmente em se tratando daqueles submetidos à jurisdição voluntária (PAIVA, 2009, p. 102). Expressão máxima do exposto é o artigo 5º, LXXVIII, da CF/88, em que a efetividade e a celeridade na solução dos conflitos judiciais e administrativos são garantidas. Tal fenômeno tem se inserido no ordenamento jurídico brasileiro nos últimos anos, de modo que há a supressão judicial de determinadas atividades que originalmente cabem ao Poder Judiciário, transferindo-as para os particulares em colaboração (NOBRE, 2014, p. 54). Os notários e registradores, de modo especial, são considerados como particulares em colaboração.

O procedimento extrajudicial se insere no objetivo de garantir nova efetividade aos direitos reais, podendo, posteriormente, em última opção, contribuir para modificações sólidas no modo como se estabelece a titularidade dos direitos de propriedade (KUMPEL, 2014, p.54). Salvo os casos em que haja lide instaurada, é constitucional, juridicamente possível e recomendável, o processamento extrajudicial da usucapião, de modo que o Poder Judiciário seja mantido aquém de matéria que não lhe é essencialmente dirigida, reduzindo a carga processual do judiciário, e garantindo maior celeridade aos procedimentos judiciais e extrajudiciais (BRANDELLI, 2016, p. 16).

Deste modo, salienta-se a importância do sistema notarial e registral, pois, são agentes ativos na garantia dos direitos fundamentais, principalmente no tocante à dignidade da pessoa humana e ao direito de propriedade. Desta feita, fica incumbido ao registrador presidir e realizar a qualificação jurídica da aquisição da propriedade pela via extrajudicial, quando não houver lide. E ao notário, caberá colher e autenticar os fatos.

Por se tratar de um processo de natureza administrativa, nos termos dos artigos 301, IX e 502 a 508 do Código de Processo Civil, a Usucapião Extrajudicial não induz à litispendência ou faz coisa julgada, pois são características de processos de natureza

jurisdicional. Por outro lado, poderá a qualquer tempo ser levada ao Poder Judiciário para que seja reformada a decisão administrativa.

O processo extrajudicial da Usucapião Administrativa será presidido pelo Oficial do Registro de Imóveis, neste caso, a autoridade administrativa, que ao final irá deferir ou denegar o pedido. As questões administrativas serão analisadas, já as questões jurídicas não estarão na alçada do Registrador.

Como procedimento administrativo que é, deve o Oficial de Registro ater-se a lei na sua condução, decidindo as questões procedimentais e de mérito pertinente, mas não tendo atribuição para analisar questões jurídicas que ultrapassem a possibilidade de um processo administrativo, tal como a alegação de inconstitucionalidade do instituto, ou a necessidade de alguma medida de tutela provisória nos termos do art.291 e seguintes do NCPC (BRANDELLI, 2016, p. 22).

A usucapião administrativa é utilizada para qualquer direito real abarcado pela posse *ad usucapionem*, para qualquer prescrição aquisitiva em razão da natureza jurídica abrangente. Serão excluídos da possibilidade da usucapião administrativa os bens dominicais, como os demais públicos, nos termos do artigo 102 do Código Civil e 183 e 191 da Constituição Federal de 1988, serão excluídos ainda, os bens inalienáveis por determinação legal ou judicial, como por exemplo, bens penhorados em execução da dívida ativa da União, etc. (BRASIL, 2002).

Os requisitos para o processamento Extrajudicial da Usucapião estão dispostos no artigo 216-A da Lei nº 6.015/1973, cuja disposição inicial permite a tramitação do referido instituto junto ao Registro de Imóveis, *in verbis*:

Art. 216-A – Sem prejuízo da via jurisdicional, e admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado.

I – Ata Notarial lavrada pelo Tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de 2015 (Código de Processo Civil);

II – Planta e Memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;

III – Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV – Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Conforme se vê no disposto acima, é necessário que haja requerimento do interessado.

Tal requerimento deve ser formulado por quem de fato e de direito tenha legitimidade ativa, devendo, ainda, o fazer de maneira expressa e respeitando o disposto no artigo 221, inciso II, do diploma legal retro. Tal preceito se perfaz no princípio da instância registral em que o Oficial do Registro de Imóveis não poderá agir de ofício, respeitadas as exceções, somente agirá estritamente conforme lhe for solicitado legitimamente (BRANDELLI, 2016, p. 72).

Quanto à representação por advogado, não será possível que a parte interessada solicite o processamento da usucapião diretamente ao Oficial do Registro de Imóveis, devendo haver, portanto, prova da representação do advogado, salvo advogado em causa própria. Desde que contenha poderes especiais e expressos o instrumento de outorga advocatício poderá ser público ou particular.

O primeiro item a instruir o processo de usucapião extrajudicial é a Ata Notarial, conforme inciso I, do artigo 216-A da LRP, o qual deverá atestar o tempo em que há a posse, neste caso, o Tabelião deve observar o artigo 384 do NCPC. Neste sentido, entende-se por Ata Notarial:

[...] o instrumento publico mediante o qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o translada para seus livros de notas ou para outro documento. E a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio (BRANDELLI, 2016, p. 74).

A atividade desempenhada pelo notário neste momento do processo de Usucapião em via extrajudicial será declaratória, observando e respeitando os fatos encontrados *in loco*. Não poderá, em regra, realizar juízo de valor na confecção da Ata Notarial. Serão solicitados também a Planta e o Memorial Descritivo da área. Nestes documentos são obrigatórias às assinaturas do profissional competente, dos titulares dos direitos reais ou demais direitos registraes.

A Planta e o Memorial deverão seguir os requisitos necessários, como por exemplo, conter os dados de registro imobiliário do imóvel; e assinaturas indispensáveis, de acordo com o caso concreto. A priori, são obrigatórias as assinaturas dos titulares de direitos reais, dos imóveis confinantes, do profissional responsável, etc. Ocorre que colher as assinaturas daqueles que são responsáveis pelos imóveis confinantes não é tarefa necessariamente fácil.

Nos termos do parágrafo 2º, do artigo 216-A, da LRP, quando não for possível ter as devidas assinaturas, os responsáveis serão notificados a manifestar seu consentimento expresso em até quinze dias, caso em que não o façam, será considerado o silêncio o mesmo que a discordância:

Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância (BRASIL, 1973 com alteração em 2017).

Com o que determina o parágrafo 6º, do artigo 216-A, da LRP, com as devidas assinaturas, cartas de confrontações e demais concordâncias, poder-se-á registrar o procedimento. Então, conforme estritamente determina a Lei de Registros Públicos, sem as referidas assinaturas não seria possível a conclusão da usucapião extrajudicial junto ao Registro de Imóveis.

Ao final do procedimento, haverá de se publicar um edital, que, nos termos do artigo 216-A, §4º, da LRP, deverá ser em “jornal de grande circulação, onde houver”. O objetivo é que legitimados passivos incertos que eventualmente possam existir tenham conhecimento do feito. Após a publicação dentro do prazo de 15 dias poderá haver impugnações. Por fim, esgotados os prazos necessários e realizadas as diligências, o Oficial fará a qualificação jurídica final, que estando em ordem será levado a registro. O registro é o de aquisição de imóvel através de usucapião extrajudicial, podendo ser revisado se necessário e com a devida justificativa jurídica, haja vista que as decisões administrativas não fazem coisa julgada ou precluem.

Caso a documentação não esteja de acordo com o exigido poderá o Oficial rejeitar o pedido, nos termos do artigo 216-A, §8º, da LRP, através de nota devolutiva. Sendo possível a suscitação de dúvidas por parte do interessado, conforme §7º, do mesmo diploma legal. Para os casos em que houver impugnação, o Oficial encerrará o processo extrajudicial e remeterá os autos para o juízo competente, nos moldes do §10º.

Com o exposto, é indiscutível que a Usucapião Extrajudicial é um importante marco da legislação brasileira, posto que é procedimento indispensável para que muitos cidadãos de Norte a Sul no Brasil alcancem o direito de propriedade. A possibilidade de realizar tal procedimento em cartório agiliza o trâmite e ajuda a reduzir o “congestionamento” na via judicial.

2.3.2 A MULTIPROPRIEDADE

Chamada de *Timesharing* e *Fractional*, a multipropriedade imobiliária é bastante utilizada, principalmente na Europa. Ainda no fim da década de 60 na Europa, ou seja, no século passado, e mais especificamente na França, surgiu o instituto da multipropriedade (TEPEDINO, 1993, p. 623). Difundiu-se amplamente na Europa e nos Estados Unidos, pois permite ao mercado imobiliário dividir a utilização de imóveis em temporadas anuais, beneficiando diversos proprietários alternadamente, de modo que o benefício financeiro também aumentasse consideravelmente (LIMA, 1990, p. 29).

Com o fito principal de aproveitar os bens imóveis instrumentos diversos são criados, e a multipropriedade se perfaz numa possibilidade moderna de atingir tal objetivo. Diferencia-se da propriedade comum, em suma, pois os titulares são detentores dos poderes de usar e gozar da coisa comum, de forma única e exclusiva, num período pré-determinado no registro imobiliário.

Neste sentido, Gustavo Tepedino entende multipropriedade da seguinte forma:

A relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua desde que se atinja a função social, qual seja, a utilização da propriedade de forma que não sirva apenas aos interesses individuais, mas que tenha como parâmetros também o interesse social (TEPEDINO, 1993, p. 1).

O aproveitamento econômico proporcionado pelo sistema de multipropriedade, permitindo a divisão da propriedade em temporadas anuais, contribui para o efetivo cumprimento da função social do bem. Em contrapartida ao conceito acima disposto, o Código Civil brasileiro, em seu artigo 1.358-C, vigente desde a promulgação da Lei nº 13.777/2018, dispõe que, a multipropriedade caberá apenas sobre bens imóveis, urbanos ou rurais, não se sujeitando à ação de divisão ou extinção de condomínio, conforme artigo 1.358-D, do mesmo diploma legal, *in verbis*:

Art. 1.358-C. Multipropriedade e o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel e titular de uma fração de tempo, a qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade:

I - e indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio;

II - inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.

A multipropriedade pode ser entendida sob duas vertentes, o *Timesharing* e o *Fractional*. O primeiro dispõe acerca da relação jurídica existente em que o contratante passar a ter unidades de tempo para que possa ter direito de uso do bem por tempo pré-estabelecido,

trata-se de uma relação de direito obrigacional. O segundo, diz respeito à aquisição da propriedade, conforme consta no registro imobiliário junto à respectiva matrícula, situação em que o proprietário possui a fração temporal adquirida, com os ônus e os bônus que incumbe ao proprietário, no exato molde disposto pela Lei nº 13.777/2018, sob o nome de multipropriedade.

No Brasil o *Timesharing* possui respaldo legal nos artigos 28 e 29 do Decreto-Lei nº 7.381/2010, cujo objetivo central é regulamentar a Lei nº 11.771/2008, conhecida como Lei do Turismo, conforme se vê:

Art. 28. Considera-se hospedagem por sistema de tempo compartilhado a relação em que o prestador de serviço de hotelaria cede a terceiro o direito de uso de unidades habitacionais por determinados períodos de ocupação, compreendidos dentro de intervalo de tempo ajustado contratualmente.

§ 1º Para fins do cadastramento obrigatório no Ministério do Turismo, somente prestador de serviço de hotelaria que detenha domínio ou posse de pelo menos parte de empreendimento que contenha unidades habitacionais hoteleiras poderá celebrar o contrato de hospedagem por sistema de tempo compartilhado.

§ 2º Os períodos de ocupação das unidades habitacionais poderão ser utilizados pelo próprio cessionário ou por terceiro por ele indicado, conforme disposto contratualmente.

§ 3º Os períodos de ocupação das unidades habitacionais do sistema de tempo compartilhado poderão ser representados por unidades de tempo ou de pontos.

§ 4º O período de utilização das unidades habitacionais poderá ser:

I - fixo, quando estipulada data específica para a sua utilização; e

II - flutuante, em que não se estipula previamente o período para utilização das unidades habitacionais dentro do intervalo de tempo ajustado contratualmente.

Art. 29. O prestador de serviço de hotelaria poderá utilizar unidades habitacionais hoteleiras de estabelecimentos definidos no art. 24, inciso II, da Lei no 11.771, de 2008, pertencentes a terceiros, para fins de cessão dentro do sistema de tempo compartilhado.

Paragrafo único. A autorização para o uso da unidade habitacional prevista no caput devere ser formalizada em contrato com o proprietário, devendo seu prazo ser observado em eventual contrato a ser firmado entre o prestador de serviços de hotelaria e o usuário.

É possível verificar que a multipropriedade instituída na legislação brasileira possui o regime de condomínio especial, enquadrado no rol de direitos reais, permitindo a repartição da propriedade, em unidades temporais totalmente autônomas, de modo que o tempo é o aspecto primordial, nos termos do artigo 1.225, I, do Código Civil brasileiro, devendo, inclusive ser realizado o devido registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Portanto, é o tempo que diferencia a multipropriedade da propriedade tradicional.

Por se tratar de um direito real é possível que haja incidência de gravames sobre o bem imóvel objeto da multipropriedade. Porém, é necessário que o ônus recaia apenas sobre a

quota-parte do devedor, afetando apenas a propriedade temporal do mesmo. Acerca do referido tema, o Superior Tribunal de Justiça estabeleceu no julgamento do REsp 1.526.12 que em caso de penhora do bem, o multiproprietário pode fazer uso do Embargos de Terceiro como medida de proteção de sua fração ideal do bem constricto.

A multipropriedade é verdadeira inovação no sistema imobiliário brasileiro. Com este tipo de aquisição de imóvel, o proprietário poderá desembolsar uma quantia menor, além de reduzir o custo da manutenção e não gasta com hospedagem quando for tirar férias. Este tipo de registro é encontrado principalmente em locais turísticos do Brasil, como por exemplo Cadaldas Novas, no Estado de Goiás, cidade repleta de parques aquáticos, pousadas e resorts, ou nos principais destinos no litoral, como Fortaleza e Recife.

2.3.3 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)

A desordem é referência quando se trata da urbanização brasileira e estrangeira, ocasionando diversos problemas estruturais, viários, sociais e ambientais.

Os principais problemas urbanos gerados são até hoje um enorme passivo as cidades: a) favelização, devido a falta de políticas públicas habitacionais; b) violência urbana, decorrente da falta de oportunidades de trabalho nas áreas urbanas; c) poluição do ar, da água e do solo, em razão do aumento das emissões de gases poluentes por indústrias, e da contaminação de lençóis freáticos e rios, e d) enchentes, em virtude da impermeabilização do solo (asfalto e edificações). (ZARELLI; ARAUJO JUNIOR, 2017, p. 44).

A regularização fundiária é um instrumento de políticas públicas para que o solo urbano no âmbito fundiário seja formalizado (SECCHI, 2013, p. 4). O solo urbano formalizado é caracterizado pela existência de uma cidade formal (MARICATO, 2000, p. 21), onde a ordenação e planificação espacial do território tenham sido realizadas. Não apenas com a finalidade de dar a titulação da terra para quem de direito, a regularização fundiária urbana também promove a inserção do sujeito em um meio que seus direitos básicos e a vivência digna sejam respeitados e efetivos (SECCHI, 2013, p. 183).

A ideia de regularização surge da ideia de que exista uma norma e que alguma situação esteja em desarmonia com a referida, devendo, portanto, ser regularizada. No caso específico da regularização fundiária há uma norma relativa a bens imóveis e um solo que não está em consonância com a mesma, ou seja, o solo não pode ser considerado um bem, pois “somente como bens podem ser compreendidas as coisas que tenham dono, isto é, as coisas apropriadas” (SILVA, 2013, p. 208).

Neste sentido, o objetivo da regularização fundiária é que bens sejam produzidos a partir do solo, regularizados através da titulação de um bem imóvel. No caso próprio do solo urbano deve haver a ordenação para a divisão dos lotes, o que deve ocorrer conforme o planejamento do espaço urbano. Através da determinação no território das ruas, avenidas, quadras, etc., o processo de ordenação e criação da cidade formal é iniciado. Para que seja possível a regularização o solo deve conter as especificações espaciais contidas no artigo 2º, §4º, da Lei nº 6.766/1979, para somente depois ser feita a titulação do bem.

A titulação será realizada através da criação de uma matrícula cartorária para o bem. Torna-se necessária a regularização fundiária quando o espaço está ocupado, mas não possui nenhum planejamento ou tem-se o planejamento, mas não tem a titulação, de todo modo sendo considerado como uma cidade informal (MARICATO, 2000, p. 154).

Para que determinado núcleo urbano informal seja passível da legitimação fundiária por meio da Reurb, é preciso que o mesmo núcleo seja existente desde 22 de dezembro de 2016, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto nº 9.310/2018. Em seu artigo 2º o Decreto retromencionado dispõe acerca dos objetivos da Reurb. Objetivos estes que devem ser observados pelos entes federativos, como a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, *in verbis*:

Art. 2º Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios:

I - identificar os núcleos urbanos informais a serem regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação a situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes; III - ampliar o acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço a consensualidade e a cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social a moradia digna e as condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; e

XII - franquear a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária. (BRASIL, 2018).

Importante salientar que alguns conceitos se tornam práticos no estudo da Reurb, pois com o conhecimento dos mesmos não restam dúvidas das principais matérias envolvidas.

Neste sentido, para fins do que dispõe a Lei nº 13.465/2017 e no Decreto em comento, considera-se, nos termos do artigo 3º do mesmo Decreto:

I - núcleo urbano - assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior a fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da 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 tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente a 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 ou pelo Distrito Federal;

IV - demarcação urbanística - procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos titulares de direitos inscritos nas matrículas ou nas transcrições dos imóveis ocupados para possibilitar a averbação nas matrículas da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município ou do Distrito Federal;

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

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 estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto, e do qual conste a identificação de seus ocupantes, o tempo da ocupação e a natureza da posse;

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

VIII - ocupante - aquele que mantenha poder de fato sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais. (BRASIL, 2018).

São duas as modalidades de Reurb, aquela por interesse social (Reurb-S) e a por interesse específico (Reurb-E), conforme dispõe o artigo 5º do Decreto nº 9.310/2018:

Art. 5º A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb-S - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Público municipal ou distrital; e

II - Reurb-E - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

Não há oposição em coexistir as duas modalidades no mesmo núcleo urbano informal, desde que a maior parte das pessoas seja de baixa renda e regularizada através da Reurb-S. Todos os atos relativos à Reurb por interesse social possuem isenção de custas, emolumentos e demais despesas registraes, conforme disciplina o artigo 5º, § 1º, do Decreto nº 9.310/2018. E caso haja descumprimento quanto à referida isenção ou as outras determinações do artigo

5º, do mesmo Decreto, os cartórios “ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 2009, observado o disposto nos § 3º-A e § 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973”, conforme disciplina o § 9º, do Decreto nº 9.310/2018.

Podem requerer a instauração da Reurb, nos termos do artigo 7º do mesmo Decreto em comento:

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 atuar nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana;

III - os proprietários dos imóveis ou dos terrenos, os loteadores ou os incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

Os legitimados citados acima podem, além de promover os atos necessários à Reurb, mas também requerer os atos registrais. No caso do inciso III, ainda que efetuem o devido requerimento para a regularização, os proprietários, loteadores ou incorporadores que tenham dado causa à informalidade do núcleo urbano, poderá, mesmo que após requerer a Reurb, arcar com as responsabilidades administrativa, civil e criminal.

Há diversas possibilidades para requerer a Reurb, dezoito institutos são listados no rol exemplificativo disposto no artigo 8º do Decreto nº 9.310/2018, de modo que poderão ser utilizados mais de um concomitantemente, *in verbis*:

Art. 8º Os seguintes institutos jurídicos poderão ser empregados no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros considerados adequados:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, e deste Decreto;

II - o usucapião, nos termos do art. 1.238 ao art. 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, do art. 9º ao art. 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, 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 2002 - Código Civil;

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 2001;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do caput 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 caput do art. 26 da Lei nº 10.257, de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do caput do art. 35 da Lei nº 10.257, 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 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 o seu detentor, nos termos da alínea “F” do inciso I do caput 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;
XV - a compra e venda;
XVI - o condomínio de lotes a que se refere o Capítulo VII;
XVII - o loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 78 da Lei nº 13.465, de 2017; e
XVIII - o condomínio urbano simples a que se refere o Capítulo IX. (BRASIL, 2018)

A Reurb promovida sobre bem público pode ocorrer por interesse específico ou interesse social. No caso de Reurb-E sobre bem público “se houver solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do valor justo da unidade imobiliária regularizada”, este valor justo deve ser apurado nos moldes estabelecidos em ato do Poder Público, que será, neste caso, titular do domínio (BRASIL, 2018).

Quanto à Reurb-S efetuada sobre bem público “o registro projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitas em ato único, a critério do Poder Público promovente”, nos termos do artigo 10, *caput*, do Decreto nº 9.310/2018. A posteriori deverão ser encaminhados ao Registro de Imóveis competente, o instrumento indicativo do direito real constitutivo, a lista dos ocupantes da área que serão beneficiados pelo instituto da Reurb e as suas devidas qualificações. No mesmo instrumento constitutivo deverá constar a indicação das unidades e os respectivos beneficiados, sendo, neste caso, “dispensada a apresentação de título cartorial individualizado e de cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário”, conforme parágrafo primeiro do dispositivo legal acima referido.

Embora não constitua condição para o processamento e efetivação da Reurb, o procedimento de demarcação urbanística pode ser utilizado, de modo que com base no levantamento da área e na caracterização do núcleo informal, seja possível analisar os detalhes, como, por exemplo: a área total, a área que será destinada a cada beneficiário, as plantas de sobreposição do imóvel, etc. Trata-se de uma possibilidade que facilite o procedimento da regularização fundiária, conforme artigo 12, do Decreto nº 9.310/2018.

Qualquer modalidade de Reurb precisa necessariamente obedecer a algumas fases, independentemente do instrumento utilizado para a titulação, são as fases:

Art. 21. A Reurb obedecera às seguintes fases:

- I - requerimento dos legitimados;
- II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III - elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV - saneamento do processo administrativo;
- V - decisão da autoridade competente, por meio de ato formal, ao qual será dada publicidade;
- VI - expedição da CRF pelo Município ou pelo Distrito Federal; e
- VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado no cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada. (BRASIL, 2018).

O projeto de que trata o inciso III, do artigo 21-supra, é obrigatório em qualquer Reurb, exceto “I - na hipótese prevista no art. 69 da Lei nº 13.465, de 2017, e, II - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente”, conforme dispõe o parágrafo 2º do mesmo artigo. Fica dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) quando o técnico responsável for servidor ou empregado público. Do mesmo modo, a inexistência de lei municipal específica para determinar as minúcias da Reurb não impede a execução da mesma.

No processo da Reurb cabe aos Municípios, e ao Distrito Federal, onde os núcleos urbanos informais se encontram: I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb; II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e, III - emitir a CRF, conforme artigo 23 do Decreto nº 9.310/2018, e seus incisos.

Na instauração da Reurb, os Municípios ou o Distrito Federal devem efetuar as buscas junto ao Registro de Imóveis competente, a fim de determinar a titularidade do domínio dos imóveis a serem regularizados, cabendo, portanto, aos referidos entes notificar os respectivos titulares com base no endereço que constar na matrícula ou na transcrição dos imóveis, os responsáveis pela implantação, os confinantes dos imóveis, e possíveis terceiros interessados.

Serão realizadas diligências junto ao Registro de Imóveis anteriormente responsável pelos imóveis atingidos pela Reurb sempre que não for possível localizar a matrícula ou transcrição na atual serventia imobiliária responsável. Após a instauração da Reurb, compete aos Municípios ou o Distrito Federal aprovar o projeto da regularização fundiária, determinando inclusive as respectivas responsabilidades dos envolvidos. A elaboração e

custeio do projeto de regularização fundiária, bem como a implantação da infraestrutura obrigatória, serão realizados da seguinte forma:

Art. 26. Instaurada a Reurb, compete ao Município ou ao Distrito Federal aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao referido ente público ou ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária, nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

§ 2º Na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município ou o Distrito Federal poderá elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, com cobrança posterior aos seus beneficiários. (BRASIL, 2018)

O projeto de regularização fundiária constitui uma fase obrigatória no procedimento da Reurb, conforme dispõe o artigo 21, inciso III do Decreto nº 9.310/2018. O referido projeto possui requisitos mínimos, os quais não poderão, em regra, ficar de fora do procedimento. Neste sentido, o artigo 30 do mesmo Decreto possui rol taxativo dos requisitos básicos do projeto de regularização fundiária, *in verbis*:

Art. 30. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT, que demonstrara as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas, quando possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memorial descritivo;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico, definido no inciso IX. (BRASIL, 2018).

O projeto urbanístico inserido no projeto de regularização fundiária, conforme menciona o artigo 30, inciso IV, do dispositivo legal supramencionado, discorre acerca dos requisitos mínimos daquele, vejamos o artigo 31:

Art. 31. O projeto urbanístico de regularização fundiária indicara, no mínimo:

I - as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetados;

II - as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver;

III - as unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;

IV - quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas a unidade regularizada;

V - os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

VI - as áreas já usucapidas;

VII - as medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias;

VIII - as medidas necessárias a adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;

IX - as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e

X - outros requisitos que sejam definidos pelo Poder Público municipal ou distrital. (BRASIL, 2018).

Ainda conforme o Decreto nº 9.310/2018 é considerado infraestrutura essencial os sistemas de abastecimento de água potável, coleta e tratamento do esgoto sanitário, a rede de energia elétrica nas residências, a existência de drenagem quando for o caso, e qualquer outro mecanismo que o Poder Público julgue necessário para aquela localidade em específico (BRASIL, 2018). Naqueles núcleos urbanos informais em que já exista construções, edificações e parcelamento do solo, poder-se-á, a critério do Poder Público municipal ou distrital, poderão ser regularizadas em momento posterior à Reurb, conforme artigo 31, parágrafo terceiro, do mesmo Decreto em comento.

Após todo o procedimento, inicia-se a conclusão da Regularização Fundiária Urbana, a autoridade competente deverá pronunciar-se nos termos do artigo 37, do Decreto nº 9.310/2018. O referido pronunciamento deverá obrigatoriamente aprovar o projeto que resultou da Reurb; indicar as intervenções necessárias que serão realizadas; identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária e os seus direitos reais (BRASIL, 2018).

Serão emitidas as CRF's, que constituem ato administrativo de aprovação da Reurb, as quais deverão acompanhar o projeto de regularização fundiária aprovado. Na CRF constará o nome do núcleo regularizado; a sua localização; a modalidade de Reurb que fora utilizada; os

responsáveis pelas obras e serviços; a indicação numérica de cada unidade; e, se for o caso, conterà também a listagem dos ocupantes que adquiriram a unidade, através de título de legitimação fundiária, ou de ato único de registro, nos termos do artigo 38 e seus incisos.

Por fim, tem-se o registro da Reurb. Os registros da CRF e do projeto de regularização serão requeridos de forma direta ao oficial de registro de imóveis da localidade do imóvel, serão efetivados ainda que não se tenha decisão judicial ou do Ministério Público. A única forma de se negar o registro, conforme parágrafo único do artigo 40 do Decreto em comento é através da nota devolutiva por parte do registrador imobiliário, o qual deverá indicar minuciosamente os motivos da recusa e determinará as providências a serem tomadas.

Caso haja imóveis em mais de uma circunscrição, o procedimento deverá ser efetuado em cada um dos registros de imóveis competentes. Todavia, se as unidades regularizadas, estiverem em divisa de circunscrições imobiliárias, as novas matrículas serão de competência do registro de imóveis em que haja a maior concentração de unidades (BRASIL, 2018). Ao receber, prenotar, autuá-la e instaurar o procedimento de registro, o oficial, no prazo de quinze dias, emitirá a nota devolutiva ou praticará os atos registrais, quais sejam: a abertura de nova matrícula, quando necessário; abertura de matrículas individuais para cada unidade; e, o registro dos direitos reais que constarem na CRF.

Todo o procedimento de registro deve ser concluído em até sessenta dias, prorrogável mediante justificativa fundamentada do oficial registrador, por um único período igual. Devendo o oficial fazer as devidas informações aos órgãos afetados conforme artigo 42, parágrafo 10, *in verbis*:

§ 10. O oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificara o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda, para que cancelem, parcial ou totalmente, os registros existentes no Cadastro Ambiental Rural - CAR e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente as unidades imobiliárias regularizadas. (BRASIL, 2018).

Com o registro da CRF, a abertura das matrículas para cada unidade imobiliária regularizada será feita. Para os casos em que tivera sido realizada transmissão através de compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão, ou outros meios, estes serão títulos hábeis para a aquisição do imóvel objeto da Reurb, quando estiver acompanhado da prova de quitação das obrigações do adquirente, devendo assim, também ser registrado nas devidas matrículas do Registro de Imóveis (BRASIL, 2018).

Com o exposto, é notório que a Reurb é um dos pilares do desenvolvimento econômico do país, considerando que quando é realizada corretamente, a economia da região cresce, devido a compensação urbanística promovida no local. Além da segurança jurídica proporcionada, os proprietários terão seus imóveis valorizados e poderão fazer empréstimos bancários.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A criação institutos que viabilizam o acesso a direitos mediante processos e procedimentos que antes eram possíveis somente no sistema judiciário e agora em existem na via extrajudicial, tem sido tendência não só no Brasil, mas no mundo todo, pois a desburocratização do Estado constitui forma levar a Justiça Social até os cidadãos, sendo indispensável para o avanço da democracia. Dito isto, o Cartório de Registro de imóveis é fundamental à existência do direito de propriedade e sua função social.

REFERÊNCIAS

BRANDELLI, Leonardo. **USUCAPIAO ADMINISTRATIVA**: De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo-SP: Saraiva, 2016. Acesso em 15 de setembro de 2022.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 14 de maio de 2022.

BRASIL. **Decreto nº 9.310**, de 15 de março de 2018. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.ht-m>. Acesso em: 26 de setembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre Registros Públicos e da outras providências**. Brasília, DF: Senado Federal, 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 14 de maio de 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a Regularização fundiária rural e urbana, e outros assuntos**. Brasília, DF: Senado Federal, 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em: 14 de maio de 2022.

BRASIL. **Lei nº 13,777**, de 20 de dezembro de 2018. Dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Disponível

em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm>. Acesso em: 26 de setembro de 2022.

CABRAL, Rafael Lamera Giesta; GAMA, Vanessa Dias de Carvalho Quaresma. **DIREITO DE LAJE**: Da importância social e das controvérsias quanto ao direito de superfície e ao condomínio edilício. Fortaleza-CE, 2018. Disponível em:<<https://periodicos.uni7.edu.br/index.php/revistajuridica/article/download/798/515/>>. Acesso em: 14 de maio de 2022.

COSTA, Dilvanir José da. **O CONCEITO DE DIREITO REAL**. Brasília, DF: Revista de informação legislativa - Senado Federal, 1999. Disponível em :<<http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/531>>. Acesso em 21 de maio de 2022.

DA SILVA, Adria. **A SEGURANÇA JURÍDICA DOS DIREITOS REAIS NO REGISTROIMOBILIÁRIO**. Anápolis-GO: Faculdade Raízes, 2018. Disponível em:<<http://repositorio.aee.edu.br/bitstream/aee/1166/1/ADRIA%20MARCELA%20BEZERRA%20DA%20SILVA.pdf>> Acesso em: 14 de maio de 2022.

ESTADO DE GOIÁS. **Código de normas e procedimentos do Fora Extrajudicial de Goiás**. Goiânia, Goiás: Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, 2021. Disponível em:<<http://sinoreggoias.com.br/wp-content/uploads/2021/01/C%C3%B3digo-de-Normas-e-Procedimentos-do-Foro-Extrajudicial-Prov-46-2020.pdf>>. Acesso em: 14 de maio de 2022.

KUMPEL, Vitor Frederico. **O NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL**: O usucapião administrativo e o processo de desjudicialização. 2014. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI207658,101048O+novo+Codigo+de+Processo+Civil+o+usucapiao+administrativo+e+o>>. Acesso em 10 de setembro de 2022.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **MANUAL DE DIREITO NOTARIAL**: Da atividade e dos documentos notariais. Salvador, Bahia: Editora JusPodivm, 2020. Disponível em: <https://www.editorajuspodivm.com.br/cdn/arquivos/jus0710_sumario.pdf?v=20220408151509>. Acesso em 14 de maio de 2022.

MATIAS, João Luiz Nogueira. **A FUNÇÃO SOCIAL DA EMPRESA E A COMPOSIÇÃO DE INTERESSES NA SOCIEDADE LIMITADA**. Universidade de São Paulo. 2009. Disponível em:<http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/manaus/reconst_da_dogmatica_joao_luis_matias_e_afonso_rocha.pdf>. Acesso em: 10 de setembro de 2022.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **A USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL**. 08/2014. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/31454/a-usucapiao-administrativa-no-novo-codigo-de-processo-civil>>. Acesso em: 13 maio de 2022.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **CONSIDERAÇÕES SOBRE A RECENTE LEI DA MULTIPROPRIEDADE OU DA TIMESHARING (Lei nº 13.777/2018)**. Disponível em <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade#:~:text=Artigo%20de%20Carlos%20Eduardo%20Elias%20de%20Oliveira.&text=O%20texto%20trata%20da%20recent%3%ADssima,Civil%20e%20de%20Registros%20P%3%BAblicos.>>. Acesso em 15 de setembro de 2022.

PAIVA, João Pedro Lamana. **NOVAS PERSPECTIVAS DE ATOS NOTARIAIS**: Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. 2009.

Disponível em:<http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf>. Acesso em: 14 de maio de 2022.

ROUSSEAU, Jean Jacques. **O CONTRATO SOCIAL**; Tradução de Antônio de Pádua Danesi. Sao Paulo-SP: Editora Martins Fontes, 1999. Disponível em:

<<https://marcosfabionuva.files.wordpress.com/2011/08/o-contrato-social.pdf>>. Acesso em 10 de setembro de 2022.

SECCHI, Leonardo. **POLÍTICAS PÚBLICAS: Conceitos, esquemas de análise, casos práticos**. 2 ed. São Paulo/SP: Cengage Learning, 2013. Disponível em:

https://www.researchgate.net/publication/334527434_Politicas_Publicas_conceitos_esquemas_de_analise_casos_praticos_de_Leonardo_Secchi/link/5d2fee91a6fdcc2462e87e2c/download>. Acesso em: 27 de setembro de 2022.

VITÓRIO, Rodrigo. **A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: Uma análise da prática dos Cartórios de Registro de Imóveis**. Porto Alegre-RS: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2018. Disponível em:

<<https://lume.ufrgs.br/handle/10183/189965>>. Acesso em 14 de maio de 2022.

ZARELLI, Renata Calheiros Araújo Júnior. **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E A instrumentalização DA JUSTIÇA AMBIENTAL E SOCIAL: primeiras impressões da Lei Federal nº 13.465/2017**. Disponível em:

<https://www.researchgate.net/publication/323380482_REGULARIZACAO_FUNDIARIA_URBANA_E_A_INSTRUMENTALIZACAO_DA_JUSTICA_AMBIENTAL_E_SOCIAL_P_RIMEIRAS_IMPRESSOES_DA_LEI_FEDERAL_n_134652017>. Acesso em: 26 de setembro de 2022.