

DIREITO IMOBILIÁRIO

ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO

COORDENAÇÃO

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
URBANA E SEUS MECANISMOS DE
TITULAÇÃO DOS OCUPANTES**

LEI Nº 13.465/2017 E DECRETO Nº 9.310/2018

PAOLA DE CASTRO RIBEIRO MACEDO

V

THOMSON REUTERS

**REVISTA DOS
TRIBUNAIS™**

Diretora de Conteúdo e Operações Editoriais
JULIANA MAYUMI ONO

Gerente de Conteúdo
MILISA CRISTINE ROMERA

Editorial: Aline Marchesi da Silva, Diego Garcia Mendonça, Karolina de Albuquerque Araújo e Quenia Becker

Gerente de Conteúdo Tax: Vanessa Miranda de M. Pereira

Direitos Autorais: Viviane M. C. Carmezim

Assistente de Conteúdo Editorial: Juliana Menezes Drumond

Analista de Projetos: Camilla Dantara Ventura

Estagiários: Alan H. S. Moreira, Ana Amalia Strojnowski, Bárbara Baraldi e Bruna Mestriner

Produção Editorial

Coordenação

ANDRÉIA R. SCHNEIDER NUNES CARVALHAES

Especialistas Editoriais: Gabriele Lais Sant'Anna dos Santos e Maria Angélica Leite

Analista de Projetos: Larissa Gonçalves de Moura

Analistas de Operações Editoriais: Alana Fagundes Valério, Caroline Vieira, Damares Regina Felício, Danielle Castro de Moraes, Mariana Plastino Andrade, Mayara Macioni Pinto e Patrícia Melhado Navarra

Analistas de Qualidade Editorial: Ana Paula Cavalcanti, Fernanda Lessa, Thais Pereira e Victória Menezes Pereira

Designer Editorial: Lucas Kfouri

Estagiárias: Maria Carolina Ferreira, Sofia Mattos e Tainá Luz Carvalho

Capa: Lucas Kfouri

Equipe de Conteúdo Digital

Coordenação

MARCELLO ANTONIO MASTROROSA PEDRO

Analistas: Gabriel George Martins, Jonatan Souza, Maria Cristina Lopes Araujo e Rodrigo Araujo

Gerente de Operações e Produção Gráfica

MAURICIO ALVES MONTE

Analistas de Produção Gráfica: Aline Ferrarezi Regis e Jéssica Maria Ferreira Bueno

Estagiária de Produção Gráfica: Ana Paula Evangelista

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Macedo, Paola de Castro Ribeiro

Regularização Fundiária Urbana e seus Mecanismos de Titulação de Ocupantes : Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018 / Paola de Castro Ribeiro Macedo. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2020. -- (Coleção Direito Imobiliário ; vol. V / Alberto Gentil de Almeida Pedroso, coordenador)

Bibliografia.

ISBN 978-65-5614-148-0

1. Direito imobiliário - Brasil 2. Loteamento - Legislação - Brasil 3. Registro de imóveis 4. Registro de imóveis - Leis e legislação - Brasil 5. Solo urbano - Uso - Brasil I. Pedroso, Alberto Gentil de Almeida. II. Título. III. Série.

20-39112

CDU-347.235(81)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Direito imobiliário 347.235(81)

Cibele Maria Dias - Bibliotecária - CRB-8/9427

SUMÁRIO

PREFÁCIO DA COLEÇÃO	5
APRESENTAÇÃO DA COLEÇÃO	9
SOBRE O COORDENADOR - ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO	11
ESTRUTURA DA COLEÇÃO	13
SOBRE OS AUTORES DA COLEÇÃO	15
APRESENTAÇÃO	21
SOBRE A AUTORA	23
DEDICATÓRIA	25
AGRADECIMENTO	27
INTRODUÇÃO	33
CAPÍTULO 1 - EVOLUÇÃO LEGISLATIVA DO DIREITO URBANÍSTICO E REGISTROS PÚBLICOS	41
CAPÍTULO 2 - EVOLUÇÃO DOS MECANISMOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	47
CAPÍTULO 3 - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SOB A ÉGIDE DA LEI 11.977/2009	53
CAPÍTULO 4 - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E O DIREITO À MORADIA	59

CAPÍTULO 5 - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	61
CAPÍTULO 6 - O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE, A FUNÇÃO SOCIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS E A REGULARI- ZAÇÃO FUNDIÁRIA	65
CAPÍTULO 7 - CONCEITO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - LEI 13.465/2017.....	69
CAPÍTULO 8 - PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ...	75
CAPÍTULO 9 - MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	81
CAPÍTULO 10 - CONCEITO DE NÚCLEO URBANO INFORMAL	87
CAPÍTULO 11 - TIPOS DE IMÓVEIS PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO	93
A) Imóvel situado em área urbana ou em área rural.....	93
B) Imóveis com área inferior ao mínimo estabelecido pela Lei 6.766/1979.....	96
C) Imóveis residenciais e de uso misto.....	98
D) Imóveis de domínio público, domínio privado ou sem proprietários definidos....	100
E) Imóveis situados em Áreas Ambientalmente Sensíveis	101
F) Imóveis situados em Áreas de Risco	112
G) Imóveis Usucapidos contemplados no Projeto de Regularização.....	114
H) Imóveis situados em Terrenos de Marinha	115
CAPÍTULO 12 - FORMAS DE ORGANIZAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUN- DIÁRIA.....	117
A) Parcelamento do Solo - Loteamento ou Desmembramento.....	118
B) Loteamento de Acesso Controlado	122
C) Condomínio Edifício	131
D) Conjunto Habitacional	134
E) Condomínio de Lotes.....	140
F) Condomínio Urbano Simples.....	150
G) Direito de Laje.....	155
CAPÍTULO 13 - O PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	165
CAPÍTULO 14 - LEGITIMADOS NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	173
CAPÍTULO 15 - O REQUERIMENTO DE REURB	179
CAPÍTULO 16 - DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA	183

CAPÍTULO 17 - PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PERANTE O MUNICÍPIO	187
CAPÍTULO 18 - DEMANDAS JUDICIAIS, CONSTRIÇÕES, BLOQUEIOS E INDISPONIBILIDADES.....	193
CAPÍTULO 19 - A CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - CRF	195
CAPÍTULO 20 - LISTAGEM DOS OCUPANTES	199
CAPÍTULO 21 - REGULARIZAÇÃO INOMINADA - NÚCLEO IMPLANTADO ANTES DE 19/12/1979	203
CAPÍTULO 22 - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PELO REGISTRO DE IMÓVEIS	207
CAPÍTULO 23 - ISENÇÕES AOS EMOLUMENTOS DE ATOS REGISTRIS NA REURB-S	215
CAPÍTULO 24 - PREVENÇÃO AO APARECIMENTO DE NOVOS NÚCLEOS URBANOS	219
CAPÍTULO 25 - MECANISMOS DE TITULAÇÃO DOS OCUPANTES.....	221
A. Legitimação Fundiária	224
B. Legitimação de Posse e Conversão em Propriedade	234
b.1. Origem da Legitimação de Posse	234
b.2. Legitimação de Posse na Lei 11.977/2009 e na Lei 13.465/2017.....	236
C. Registro dos Contratos Particulares de Gaveta	241
D. Especialização da Fração Ideal.....	245
E. Concessão de Direito Real de Uso - CDRU	247
F. Concessão de Uso Especial para fins de Moradia - CUEM	251
G. Alienação de Imóvel pela Administração Pública ao Ocupante.....	255
H. Desapropriação ou Alienação Compulsória em favor dos Possuidores	258
CAPÍTULO 26 - OUTROS INSTRUMENTOS DE REURB	259
CONCLUSÃO.....	265
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	269