

ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO
COORDENAÇÃO

Regularização fundiária

- Lei 13.465/2017

AUTORES

CAIO ALMADO LIMA

CLAUDIA ROSA DE MEDEIROS

DANIELA FREITAS

GIOVANNA TRUFFI RINALDI

LAURA REGINA ECHEVERRIA DA SILVA

LUIS GUSTAVO BELMONTE

PAULO CESAR BATISTA DOS SANTOS

**RACHEL LETICIA CURCIO XIMENES
DE LIMA ALMEIDA**

RAFAEL RICARDO GRUBER

REGINA IARA AYUB BEZERRA

TIAGO DE LIMA ALMEIDA

VICENTE DE ABREU AMADEI

YEDA MANSOR COLETI

2ª edição revista, atualizada e ampliada

- Atualizado com as
Leis 14.118/2021
e 14.382/2022



Confira a
apresentação
da obra

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, Camilla Sampaio, Emanuel Silva, Karolina de Albuquerque Araújo Martino 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 Conteúdo Editorial Júnior: Bárbara Baraldi

Estagiários: Ana Carolina Francisco, Francisco Prado e Marco Antonio Fonseca

Produção Editorial

Gerente de Conteúdo

ANDRÉIA R. SCHNEIDER NUNES CARVALHAES

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

Analista de Projetos: Thyara Pina da Silva

Analistas de Operações Editoriais: Carina Baptista, Caroline Vieira, Damares Regina Felício, Danielie Castro de Morais, Mariana Plastino Andrade, Mayara Macioni Pinto e Patrícia Melhado Navarra

Analistas de Qualidade Editorial: Ana Paula Cavalcanti, Fernanda Lessa, Gabriela Cavalcante Lino e Victória Menezes Pereira

Estagiários: Beatriz Hammond, Bianca Satie Abduch, Caroline Dubovicki e Gabrielly N. C. Saraiva

Capa: Brenno Stolagli Teixeira

Adaptação da Capa: Ariel Villalba e Cinthia Riveros

Líder de Inovações de Conteúdo para Print

CAMILLA FUREGATO DA SILVA

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

Assistente de Produção Gráfica: Ana Paula de Araújo Evangelista

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

Regularização fundiária : Lei 13.465/2017 / Alberto Gentil de Almeida Pedroso, coordenador. --2. ed. rev., atual. e ampl. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2022.

Vários autores.

Bibliografia.

ISBN 978-65-260-0942-0

1. Direito de propriedade 2. Direito fundiário 3. Direito urbanístico - Brasil 4. Legislação - fundiária urbana I. Pedroso, Alberto Gentil de Almeida.

22-117003

CDC-343/818/094.46

Índices para catálogo sistemático: 11. Brasil : Regularização fundiária : Legislação: Direito 347.23(81)

Cibele Maria Dias - Bibliotecária - CRB-B/9427

SUMÁRIO

PREFÁCIO	5
1. IMPRESSÕES PRÁTICAS SOBRE O SISTEMA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA IDEALIZADO PELA LEI 13.465/17 (ARTS. 9º A 54)	15
ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO	
1.1. Introdução	15
1.2. Disposições gerais	16
1.2.1. Normas-princípios	16
1.2.2. Conceitos normativos para fins de Reurb	18
1.2.3. Modalidades de Reurb (art. 13 da Lei 13.465/17)	19
1.2.3.1. Isenções de custas e emolumentos aplicáveis à Reurb...	20
1.2.4. Legitimados para requerer a Reurb	21
1.3. Dos instrumentos da Reurb	22
1.3.1. Demarcação urbanística	22
1.3.2. Legitimação fundiária	25
1.3.3. Legitimação de posse	27
1.4. Procedimento administrativo (art. 28 da Lei 13.465/17) – esquematizado	28
1.5. Registro da Reurb (art. 42 da Lei 13.465/2017)	29
1.6. Considerações finais	35
2. ABANDONO DE IMÓVEL E PROCESSO ADMINISTRATIVO DE ARRECADAÇÃO: ESTUDOS DAS INOVAÇÕES LEGISLATIVAS E DO PODER-DEVER DOS MUNICÍPIOS PARA A MÁXIMA EFETIVIDADE DA FUNÇÃO SOCIAL DO IMÓVEL URBANO	37
GIOVANNA TRUFFI RINALDI E RAFAEL RICARDO GRUBER	
2.1. Introdução	38
2.2. Abandono e renúncia de imóvel como hipóteses de perda da propriedade no Código Civil: conceitos e distinções entre os institutos	40

2.3.	Noções iniciais sobre o destino da coisa objeto de renúncia ou abandono.....	43
2.4.	Questões de direito material aplicáveis à arrecadação de bens: casos controvertidos sobre o poder-dever de arrecadar	46
2.4.1.	Caso de bens vacantes em decorrência de renúncia (formal) da propriedade.....	47
2.4.2.	Vacância de bem objeto de simples abandono (informal) pelo proprietário.....	51
2.4.2.1.	Hipótese de presunção legal de abandono.....	53
2.4.2.2.	Outras formas de constatação e prova ou presunção <i>hominis</i> do abandono, antes do decurso de cinco anos	57
2.4.2.3.	Imóvel abandonado e a posse (ou detenção) por terceiros.....	62
2.5.	Primeira etapa: procedimento preliminar (ou inquérito) em caso de suspeita de vacância e/ou abandono de bem.....	69
2.6.	Segunda etapa: o processo administrativo de arrecadação propriamente dito e sua publicidade registral imobiliária.....	73
2.7.	Terceira etapa: posse pelo município, destinação do bem arrecadado e publicidade registral desta fase	76
2.8.	Quarta etapa: reivindicação pelo proprietário ou aquisição definitiva pelo poder público e publicidade registral de tais fatos jurídicos	78
2.9.	Conclusões e considerações finais	81
2.10.	Referências.....	85
3.	O DIRETO REAL DE LAJE – LEI 13.465/2017	87
	CLAUDIA ROSA DE MEDEIROS E LAURA REGINA ECHEVERRIA DA SILVA	
3.1.	O direito social à moradia como forma de dignificação da pessoa humana	87
3.2.	O direito real de laje como forma de regularização fundiária urbana	94
3.3.	O direito real de laje.....	95
3.3.1.	Conceito de direitos reais.....	95
3.3.2.	A laje.....	96
3.3.3.	A regulação das relações entre os titulares da laje e da construção-base	100
3.3.4.	O direito real de laje sobre imóveis públicos.....	102

3.3.5.	Direito real de laje sucessivo	102
3.3.6.	Extinção da laje.....	102
3.4.	Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e o direito de laje	103
3.5.	Conclusão	103
3.6.	Referências.....	105
4.	CONJUNTOS HABITACIONAIS SEGUNDO A LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017	107
	REGINA IARA AYUB BEZERRA	
4.1.	Introdução	108
4.2.	Direito de propriedade privada	108
	4.2.1. Do direito de propriedade privada no Brasil	109
4.3.	Da função social da propriedade	112
	4.3.1. A função social da propriedade rural	113
	4.3.2. A função social da propriedade urbana	115
4.4.	Políticas públicas da habitação popular	117
	4.4.1. História do crescimento urbano no Brasil	117
	4.4.2. Políticas públicas habitacionais no Brasil	118
	4.4.2.1. Governo Collor	121
	4.4.2.2. Governo Itamar Franco	122
	4.4.2.3. Governo Fernando Henrique Cardoso	122
	4.4.2.4. Governo Lula	122
	4.4.2.5. Governo Temer	123
	4.4.2.6. Governo Bolsonaro	123
4.5.	Os conjuntos habitacionais como meio de regularização urbana na Lei 13.465/2017	124
	4.5.1. Modalidades de regularização fundiária urbana (Reurb).....	126
	4.5.1.1. Legitimação	126
	4.5.1.2. Direito de laje	127
	4.5.1.3. Conjuntos habitacionais	128
4.6.	Da inconstitucionalidade da Lei.....	129

4.7.	Considerações finais	133
4.8.	Referências.....	134
5.	ALGUMAS DIFICULDADES CONSTITUCIONAIS DA LEI 13.465/2017	137
	VICENTE DE ABREU AMADEI	
5.1.	Introdução	137
5.2.	Análise geral, especialmente no foco da regularização fundiária urbana e da autonomia municipal	138
5.3.	Análise pontual.....	141
5.3.1.	Os limites decorrentes do status constitucional do direito de propriedade urbana e alguns reflexos na Lei 13.465/2017	141
5.3.1.1.	Legitimação fundiária.....	144
5.3.1.2.	Desapropriação flexibilizada.....	152
5.3.2.	Os limites decorrentes do status constitucional da liberdade associativa e a obrigatoriedade de contribuição com o pagamento das despesas comuns em condomínios de lotes e loteamentos de acesso controlado.....	156
5.4.	Conclusão.....	159
5.5.	Referências.....	161
6.	A NOVA ESPÉCIE DE CONDOMÍNIO CRIADA PELA LEI 13.465/17: CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES.....	163
	ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO E DANIELA FREITAS GENTIL	
6.1.	Introdução	163
6.2.	Condomínio urbano simples	165
6.3.	Conclusão	167
7.	DO REQUERIMENTO DE CANCELAMENTO DO LOTEAMENTO URBANO POR SUB-ROGAÇÃO DOS DIREITOS DO LOTEADOR ORIGINÁRIO	169
	PAULO CESAR BATISTA DOS SANTOS	
7.1.	Noções sobre loteamentos urbanos.....	169
7.1.1.	Diferença entre loteamento e desmembramento.....	170
7.1.2.	Aprovação do loteamento urbano.....	171
7.1.3.	Registro do loteamento urbano.....	172
7.2.	Sub-rogação nos direitos de requerer o cancelamento	173

7.2.1.	Hipóteses de cancelamento.....	173
7.2.2.	Aquisição do loteamento por sucessor do loteador	175
7.2.3.	Reversão de bens públicos	177
7.3.	Referências.....	178
8.	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E SEUS NOVOS CONTORNOS TRAZIDOS PELA LEI 13.465/2017	181
	YEDA MANSOR COLETI E CAIO ALMADO LIMA	
8.1.	Evolução histórica	181
8.1.1.	Alienação fiduciária no Brasil	181
8.2.	Noções gerais	182
8.3.	Lei 13.465, de 11 de julho de 2017.....	184
8.3.1.	Propriedade fiduciária no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)	185
8.3.2.	Novo procedimento de cobrança da Lei 9.514/1997.....	191
8.3.3.	O leilão e seu regramento.....	195
8.3.4.	Taxa de ocupação.....	201
8.4.	Considerações finais	202
8.5.	Referências.....	203
9.	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL NA SERVENTIA EXTRAJUDICIAL	205
	LUIS GUSTAVO BELMONTE	
9.1.	Introdução	205
9.2.	Breve histórico, acompanhado da dinâmica legislação brasileira sobre a alienação fiduciária	206
9.3.	Conceito.....	212
9.4.	Natureza jurídica	214
9.5.	Características.....	217
9.6.	A alienação fiduciária de bem imóvel e o registro de imóveis.....	218
9.7.	Casos práticos	230
9.8.	Jurisprudência.....	232
9.9.	Conclusão	235
9.10.	Referências.....	235

10. PROGRAMAS HABITACIONAIS E A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: UMA ANÁLISE DAS MUDANÇAS TRAZIDAS PELO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA	237
RACHEL LETICIA CURCIO XIMENES DE LIMA ALMEIDA E TIAGO DE LIMA ALMEIDA	
10.1. Introdução	238
10.2. Do histórico de criação de políticas habitacionais	238
10.3. Do programa Minha Casa Minha Vida	242
10.4. Do programa Casa Verde e Amarela	245
10.5. ● programa Casa Verde e Amarela e a regularização fundiária urbana.....	247
10.6. Conclusão	250
Bibliografia	250