



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# **A LEI 13.465/2017 E A** **ADVOCACIA IMOBILIÁRIA**

***Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto***

*Doutorando e Mestre em Direito Privado pela PUC-MG*

*Coordenador do Departamento de Normas e Enunciados do CORI-MG*

*Oficial do Registro de Imóveis de Tarumirim/MG*

*Palestra apresentada em 28.03.2017, na XXIII Conferência Nacional da OAB*<sub>1</sub>

▫

# Introdução

## Principais alterações



- Novo regramento para Regularização Fundiária
  - REURB-S e REURB-E
  - Legitimação Fundiária
  - Novos dispositivos
- Conjuntos Habitacionais
- Condomínio urbano simples
- Condomínio edilício de lotes
- Loteamento de acesso controlado

▫

# Introdução

## Principais alterações



- Direito de Laje
- Arrecadação de imóvel urbano abandonado
- Desapropriação
- SFH x capitalização mensal de juros
- Alienação fiduciária de bem imóvel
- Usucapião Extrajudicial (silêncio como anuência)

# Regularização Fundiária



- Regulamentada pelos artigos 9 a 54 da Lei 13.465/17
  - Revogado o capítulo II da Lei 11.977/2009 (artigos 46 a 71-A)
    - RF em andamento pode continuar pelo regramento antigo (art. 75)
  - §2º - A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os **núcleos urbanos informais** comprovadamente existentes, na forma desta Lei, **até 22 de dezembro de 2016**.
    - Art. 11, 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;
  - Art. 11 - §6º - **Aplicam-se** as disposições desta Lei **aos imóveis localizados em área rural, desde que** a **unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento** prevista na Lei no 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

## Regularização Fundiária



- Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:
- I - **Reurb de Interesse Social (Reurb-S)** - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e
- II - **Reurb de Interesse Específico (Reurb-E)** - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

# Regularização Fundiária



- **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;
- **Legitimação de posse:** ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, convertível 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;
- **Legitimação fundiária:** mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

# Regularização Fundiária



## REURB EM BEM PÚBLICO

- Art. 17. Na **Reurb-S** promovida sobre **bem público**, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente.
- Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a **listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações**, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.
- Art. 16. Na **Reurb-E**, promovida sobre **bem público**, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará **condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada**, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

# Regularização Fundiária



- **TITULAÇÃO – venda direta de áreas públicas**
  - Art. 98. Fica facultado aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei no 8.666, de 21 de junho de 1993, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, devendo regulamentar o processo em legislação própria nos moldes do disposto no art. 84 desta Lei.



# Regularização Fundiária



## LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

- Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do **direito real de propriedade** conferido por **ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb**, àquele que detiver em **área pública** ou **possuir em área privada**, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal **consolidado existente em 22 de dezembro de 2016**.
- §1º - Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições: (...)
- §4º - Na Reurb-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

# Regularização Fundiária



## PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

- Aprovado pelo município
  - Os Municípios poderão **dispensar** as exigências relativas ao **percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público** ou ao **tamanho dos lotes** regularizados, assim como a **outros parâmetros urbanísticos e edilícios**. (art.11, §1º)
- **CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF)**: Ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:
  - I - o nome do núcleo urbano regularizado;
  - II - a localização;
  - III - a modalidade da regularização;
  - IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
  - V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
  - VI - **a listagem** com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por **título de legitimação fundiária** ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

# Regularização Fundiária



## REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO

- §3º - O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.
  - ITBI/ITCD?
  - IPTU / ITR?
  
- §4º - O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

# Regularização Fundiária



## REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO – FRAÇÕES IDEIAIS

- Art. 45. Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.
- Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no caput deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

# Regularização Fundiária



## REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO

- Art. 48. O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.
- Art. 52. Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.
- Parágrafo único. Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da Reurb, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

# Conjuntos Habitacionais



Art. 59. Serão regularizados como **conjuntos habitacionais** os núcleos urbanos informais que tenham sido **constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor**, público ou privado.

§1º - Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de **parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais**, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

Art. 60. Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb ficam **dispensadas a apresentação do habite-se** e, no caso de **Reurb-S**, as respectivas **certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias**.

Condomínio urbano simples



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

## Condomínio urbano simples



Art. 61. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, **inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples**, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).



## Condomínio urbano simples



Art. 61. Quando **um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos**, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, **condomínio urbano simples**, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, (i) **a parte do terreno ocupada pelas edificações**, (ii) **as partes de utilização exclusiva** e (iii) **as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si**.

- **1 imóvel**
- **Várias edificações de uso exclusivo**
- **Área de passagem (via pública ou entre as unidades)**

## Condomínio urbano simples



### **Código de Normas de MG:**

Art. 972. Quando, sobre um mesmo terreno, houver a construção de mais de um imóvel sem possibilidade legal de seu desdobro, será admitida a instituição do condomínio para possibilitar o registro do título aquisitivo, em obediência ao princípio da unicidade da matrícula, conforme disposto neste Capítulo.

Parágrafo único. Por absoluta impossibilidade física do desdobro, igual procedimento se adotará quando a **construção for sobreposta**; ou quando se tratar de **casas térreas, assobradadas, geminadas, condomínios de laje, ou assemelhados**, em ~~empreendimentos de pequeno porte, assim consideradas, para esse fim, as construções de até 6 (seis) unidades e/ou máximo 3 (três) pavimentos.~~

## Condomínio urbano simples



Art. 62. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§1º - Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§2º - As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§3º - Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§4º - A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

## Condomínio urbano simples



### **REQUISITOS:**

- Averbação de construção na matrícula (e CND/INSS)
- Instrumento de instituição do condomínio

Art. 63. No caso da **Reurb-S**, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, **dispensada** apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Condomínio edilício de Lotes



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# CONDOMÍNIO EDILÍCIO DE LOTES

## Condomínio edilício de Lotes



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

- Forma de condomínio edilício
  - Instituição e convenção de condomínio
- Projeto aprovado pelo município
- Lote é unidade imobiliária de uso exclusivo
- Vias internas, praças, parques, etc, como área comum (privado)
- Pode haver incorporação imobiliária
  - Infraestrutura realizada pelo empreendedor

## Condomínio edilício de Lotes



- DIFERENTE DE CONDOMÍNIO DE CASAS
- **NÃO PRECISA HAVER CONSTRUÇÃO NO LOTE**

Lei 4.591: Art. 8º Quando, **em terreno onde não houver edificação**, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário dêste ou o promitente cessionário **sobre êle desejar erigir mais de uma edificação**, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às **unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas**, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

# Condomínio edilício de Lotes



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

- Alteração no Código Civil:

## **CAPÍTULO VII**

### **Do Condomínio Edilício**

#### **Seção IV**

#### **Do Condomínio de Lotes**

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, **partes designadas de lotes** que são **propriedade exclusiva** e **partes que são propriedade comum** dos condôminos.

§1º A **fração ideal** de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.



Condomínio edilício de Lotes



## Alteração no art. 2º da Lei 6.766/79:

- **§7º - O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.** (parágrafo novo)
- §4º - Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (parágrafo existente)



## Alteração no art. 2º da Lei 6.766/79:

➤ **§7º - O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.**

➤ **Imóvel autônomo: Loteamento ou desmembramento**

➤ **Unidade imobiliária: condomínio de lotes**

➤ **§4º - Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.**

## Condomínio edilício de Lotes



- Divergência de interpretações:
  - Conjugação da lei 6.766 + condomínio edilício (CC) + Incorporação (Lei 4.591)
  - Aprovação do loteamento + Registro com instituição de condomínio
  - Vias e demais áreas são públicas?
    - L.6766: Art. 22. **Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças,** os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

◻

## Condomínio edilício de Lotes



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

- Divergência de interpretações:
  - Condomínio (fechado) com áreas públicas dentro?
  - Fração ideal calculada sobre o total da área ou só da área privada?
  - Co-propriedade sem área comum?

▫  
Loteamento de acesso  
controlado



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# Loteamento de acesso controlado

▫

## Loteamento de acesso controlado



- Diferente de “loteamento fechado” e de condomínio de lotes
- Lei 6.766 – Art. 2: §8º - Constitui **loteamento de acesso controlado** a modalidade de loteamento, definida nos termos do §1º deste artigo, cujo **controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes,** devidamente identificados ou cadastrados.

- **Condomínio edilício comum**
  - Art. 1.331 e seguintes do CC (antes era regulado pela Lei 4.591/64)
- **Condomínio urbano simples**
  - Art. 61 a 63 da Lei 13.465. (Novidade da Lei 13.465/17)
- **Condomínio edilício de lotes**
  - Art. 1.358-A do CC. (Novidade da Lei 13.465/17)
- **Condomínio de casas**
  - Art. 8º, 'a', da Lei 4.591/64
- **Loteamento (ou desmembramento) comum**
  - Lei 6.766/79.
- **Loteamento de acesso controlado**
  - Art. 2: §8º da Lei 6.766/79 (Novidade da Lei 13.465/17)
- **Loteamento fechado**
  - Lei 6.766/79 + concessão das vias públicas pelo Município
  - Tema 348 de repercussão geral do STF: Os municípios podem legislar sobre programas e projetos específicos de ordenamento do espaço urbano por meio de leis que sejam compatíveis com as diretrizes fixadas no plano diretor.

□  
Direito de propriedade de Laje



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# Direito de propriedade de Laje



□  
Direito de propriedade de Laje



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## **DIREITO REAL**

CC: Art. 1.225. São direitos reais:  
XIII - a laje.

### **TÍTULO XI**

(deveria ser capítulo dentro do “título III – Da propriedade”)

#### **DA LAJE**

Art. 1.510-A – Do direito

Art. 1.510-B – Restrições à edificação

Art. 1.510-C – Contribuição com despesas das partes de “uso comum”

Art. 1.510-D – Direito de Preferência

Art. 1.510-E - Extinção

□  
Direito de propriedade de Laje



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## 1. Conceito

### CONCEITO LEGAL

- Lei 13.465: Art. 1.510-A. 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.

□  
Direito de propriedade de Laje



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## 2. Noções Gerais

### **DIREITO DE LAJE:**

- Art. 1.510-A: §3º - Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.
- **AUTONOMIA E PERENIDADE DO DIREITO DE LAJE**
- Não é direito real sobre coisa alheia
  - “não existem direitos reais em coisa alheia com o atributo da perpetuidade, pois em algum momento o titular terá que restituir os poderes dominiais ao proprietário.” (Rosenvald, 2017)

# Direito de propriedade de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **DIREITO DE PROPRIEDADE DE LAJE:**

- É nova forma de direito de propriedade
  - “O direito de laje é uma nova manifestação do direito de propriedade.”
  - “a tipificação do direito de laje - com início no artigo 1.510-A do Código Civil -, abre-se um novo capítulo na constante ressignificação do direito de propriedade brasileiro”
  - “A seu turno, o direito de laje é propriedade perpétua, cujo registro no RGI ensejará uma nova matrícula, independente daquele aplicável à propriedade do solo ou de sua fração ideal”

(Rosenvald, 2017)

Disponível em: <https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/O-direito-real-de-laje-como-nova-manifesta%C3%A7%C3%A3o-de-propriedade>

□  
Direito de propriedade de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **CONDOMÍNIO EDILÍCIO:**

- Parte propriedade exclusiva (edificação)
- Parte comum representada por fração ideal (solo e edificação)
- Autonomia das unidades autônomas
- Perpétuo (direito de propriedade)
- Não há direito de preferência

□

## Direito de propriedade de Laje

### 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## **DIREITO DE LAJE X CONDOMÍNIO EDILÍCIO:**

- = Propriedade exclusiva (edificação)
- ≠ Não há área comum, nem fração ideal
- = Autonomia
- = Perpétuo
- ≠ Não há direito de preferência

□

# Direito de propriedade de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

<b>DIREITO DE LAJE</b>	<b>CONDOMÍNIO EDILÍCIO</b>	<b>DIREITO DE SUPERFÍCIE</b>	<b>ENFITEUSE</b>
PERPÉTUO	PERPÉTUO	TEMPORÁRIO	PERPÉTUO
AUTÔNOMO	AUTÔNOMO	VINCULADO*	VINCULADO*
MATRÍCULA PRÓPRIA	MATRÍCULA PRÓPRIA	CONTINUA NA MATRÍCULA-MÃE	CONTINUA NA MATRÍCULA-MÃE
NÃO TEM FRAÇÃO IDEAL DO SOLO	TEM FRAÇÃO IDEAL DO SOLO	PARTE LOCALIZADA NO IMÓVEL	TUDO O IMÓVEL
TEM DIREITO DE PREFERÊNCIA	NÃO TEM DIREITO DE PREFERÊNCIA	TEM DIREITO DE PREFERÊNCIA	TEM DIREITO DE PREFERÊNCIA

□  
Direito de propriedade de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **DIREITO DE LAJE:**

- Art. 1.510-A: §4º - A instituição do direito real de laje **não implica a atribuição de fração ideal** de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.
- Art. 1.510-A: §2º - O titular do direito real de laje **responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.**



# Direito de propriedade de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### REQUISITOS DO DIREITO DE LAJE:

- Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edifícios, para fins do direito real de laje, as **despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum** serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na **proporção que venha a ser estipulada** em contrato.
  - Partes que sirvam ao todo: área comum? (= condomínio edifício?)
  - Pagamento de serviços de interesse comum: limpeza, porteiro, vigilância, manutenção de elevador, etc.

# Exemplos viáveis de regularização

□

## Direito de propriedade de Laje

### 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## **EXTENSÃO DO DIREITO DE LAJE:**

- § 1º O direito real de laje contempla o **espaço aéreo** ou o **subsolo** de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como **unidade imobiliária autônoma**, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

□

# Direito de propriedade de Laje

## 2. Noções Gerais



### **EXTENSÃO DO DIREITO DE LAJE:**

- Lei 13.465: § 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.
- Autorização pode ser PRÉVIA (vir expressa na instituição da laje) ou POSTERIOR (quando da nova instituição)

□

# Direito de propriedade de Laje

## 2. Noções Gerais



### DIREITO DE PREFERÊNCIA:

- Art. 1.510-D. Em caso de **alienação de qualquer das unidades sobrepostas**, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.
- PODE RENUNCIAR À PREFERÊNCIA NO CONTRATO?
  - Constar essa informação na matrícula!
- NÃO HÁ DIREITO DE PREFERÊNCIA SOBRE A ALIENAÇÃO DA CONSTRUÇÃO-BASE

□

# Direito de propriedade de Laje

## 2. Noções Gerais



### DIREITO DE PREFERÊNCIA:

- Art. 1.510-D - § 1º - O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação.
- § 2º - Se houver **mais de uma laje**, terá **preferência, sucessivamente**, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

□

# Direito de propriedade de Laje

## 2. Noções Gerais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### EXTINÇÃO

- Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:
  - I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;
  - II - se a **construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.**
    - Só extingue após cinco anos. Permanece como direito real, mas a ruína deve ser averbada na matrícula da laje, para conhecimento de terceiros.
- Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.

□

## Direito de propriedade de Laje

### 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **FORMA DE CONSTITUIÇÃO:**

- Para construir (por concreção)
  - Titular do direito de laje irá edificar.
  - Existe a edificação no solo
  - Não existe a construção na laje
  
- Já construído (por cisão)
  - Regularizar situação de fato
  - Proprietário constroi e institue direito de laje para alienar



□  
Direito de propriedade de Laje

### 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## FORMA DO INSTRUMENTO:

- Regra geral do artigo 108 do CC:
  - Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à **constituição, transferência**, modificação ou renúncia de **direitos reais sobre imóveis** de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.
  - Toma-se por base o valor fiscal, e não o preço do **negócio jurídico** STJ. 4ª Turma. REsp 1.099.480-MG, Rel. Min. Marco Buzzi, julgado em 2/12/2014 (Info 562).

□

## Direito de propriedade de Laje

### 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## **FORMA DO INSTRUMENTO:**

- Constituição de direito real de laje:
  - Escritura, se o valor for superior a 30 SM
  - Como regime jurídico, semelhante ao que ocorre com o condomínio edilício
  
- Transmissão de direito real de laje:
  - Escritura, se o valor for superior a 30 SM

# Direito de propriedade de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### CONTEÚDO DO INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO:

- Dispor **obrigatoriamente** sobre:
  - Proporção na contribuição nas despesas (art. 1.510-C)
    - “... na proporção que venha a ser **estipulada em contrato**”
- Dispor **facultativamente** sobre:
  - Direito de instituição e lajes sucessivas
    - Art. 1.510-A - § 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, **desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes**, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.’
  - Direito de preferência
    - Art. 1.510-D: Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, **salvo se o contrato dispuser de modo diverso**.

□

# Direito de propriedade de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **POSTURAS EDILÍCIAS E URBANÍSTICAS:**

- **HABITE-SE (averbado)**
  - Edificação que suportará o direito de laje.
- **ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO ou CERTIDÃO DA PREFEITURA**
  - Referente à viabilidade da edificação na laje.
  
- **Art. 1.510-A: § 5º** Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.
- **Segurança jurídica:** Só se institui para construção futura se houver viabilidade jurídica de edificação.
  - **CC: Art. 104.** A validade do negócio jurídico requer: II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável

□

## Direito de propriedade de Laje

### 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

#### **FORMA DE REGISTRO:**

- LRP: Art. 176. § 9º: A **instiguição** do direito real de laje ocorrerá por meio da **abertura de uma matrícula própria** no registro de imóveis e por meio da **averbação** desse fato na **matrícula da construção-base** e nas **matrículas de lajes anteriores**, com remissão recíproca.

□

# Direito de propriedade de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### FORMA DE REGISTRO:

#### ➤ EDIFICAÇÃO EXISTENTE (CISÃO)

Existe averbada a construção existente e a que será objeto do direito de laje.

- Institui-se o regime de direito de laje. (R)
- Averba-se na matrícula originária o destaque do direito e a restrição da propriedade (AV)
  - Constar eventual transferência do direito de instituição de laje sucessiva (art. 1.510-A, § 6) e possível renúncia à preferência (art. 1.510-D)
- Abre-se matrícula para a unidade autônoma. (MT)
- Registra-se a transferência/atribuição do direito de laje na matrícula aberta. (R)

□

# Direito de propriedade de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### FORMA DE REGISTRO:

#### ➤ EDIFICAÇÃO EXISTENTE (CISÃO)

Existe averbada a construção existente e a que será objeto do direito de laje.

#### ➤ **Institui-se o regime de direito de laje. (R)**

#### ➤ Averba-se na matrícula originária o destaque do direito e a restrição da propriedade (AV)

- Constar eventual transferência do direito de instituição de laje sucessiva (art. 1.510-A, § 6) e possível renúncia à preferência (art. 1.510-D)

#### ➤ Abre-se matrícula para a unidade autônoma. (MT)

#### ➤ Registra-se a transferência/atribuição do direito de laje na matrícula aberta. (R)

□

## Direito de propriedade de Laje

### 3. Aspectos Registrais



**R-X – INSTITUIÇÃO DE DIREITO DE LAJE – Nos termos da escritura pública lavrada em XX no X Ofício de Notas, livro X, folha X, fica instituído o direito de laje sobre a edificação averbada na presente matrícula. **A construção-base é constituída pela edificação com área de Xm<sup>2</sup> (objeto do AV-X), que permanece na presente matrícula, e o direito de laje, denominado LAJE 01, é constituído pela construção com área de Xm<sup>2</sup>, situado no 2o. Pavimento. Consta no instrumento de instituição que as despesas serão rateadas na proporção de X% para a construção base e X% para a laje 01. Foi estipulada renúncia ao direito de preferência. O titular da construção-base reservou para si o direito de instituição de laje sucessiva.****



□  
Direito de propriedade de Laje

### 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

#### **FORMA DE REGISTRO:**

##### ➤ EDIFICAÇÃO EXISTENTE (CISÃO)

Existe averbada a construção existente e a que será objeto do direito de laje.

➤ Institui-se o regime de direito de laje. (R)

##### ➤ **Averba-se na matrícula originária o destaque do direito e a restrição da propriedade (AV)**

➤ **Constar eventual transferência do direito de instituição de laje sucessiva (art. 1.510-A, § 6) e possível renúncia à preferência (art. 1.510-D)**

➤ Abre-se matrícula para a unidade autônoma. (MT)

➤ Registra-se a transferência/atribuição do direito de laje na matrícula aberta. (R)

□  
Direito de propriedade de Laje

### 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

**AV-X – ABERTURA DE MATRÍCULA–** Certifico que foi aberta a matrícula XXX para a LAJE 01 instituída no R-X supra, tendo sido concedida autorização prévia para que o titular da laje institua laje sucessiva, bem como tendo havido renúncia prévia ao direito de preferência.

**AV-X – ABERTURA DE MATRÍCULA–** Certifico que foi aberta a matrícula XXX para a LAJE 01 instituída no R-X supra, tendo sido reservado o direito de instituição de laje sucessiva pelo titular da construção-base, independentemente de autorização prévia do titular da laje 01, existindo direito de preferência para o titular da construção-base no caso de alienação da laje a terceiros.

□

# Direito de propriedade de Laje

## 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **FORMA DE REGISTRO:**

#### ➤ EDIFICAÇÃO EXISTENTE (CISÃO)

Existe averbada a construção existente e a que será objeto do direito de laje.

➤ Institui-se o regime de direito de laje. (R)

➤ Averba-se na matrícula originária o destaque do direito e a restrição da propriedade (AV)

➤ Constar eventual transferência do direito de instituição de laje sucessiva (art. 1.510-A, § 6) e possível renúncia à preferência (art. 1.510-D)

➤ **Abre-se matrícula para a unidade autônoma. (MT)**

➤ Registra-se a transferência/atribuição do direito de laje na matrícula aberta. (R)

□  
Direito de propriedade de Laje

### 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

IMÓVEL: **(Direito de laje denominado)** LAJE 01 (um), situada na rua X, n. XX, do Bairro X, município de X, com área construída de 150,00m<sup>2</sup>, composta de sala, três quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, edificada no 2o. Pavimento, sobre a superfície da construção existente no lote 01 da quadra 01 do Bairro XX. Índice cadastral: XX.

PROPRIETÁRIO **(DA LAJE)**: XXXX

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula XXX, livro 02, do Registro de Imóveis de XXX.

□  
Direito de propriedade de Laje

### 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

#### **FORMA DE REGISTRO:**

##### ➤ EDIFICAÇÃO EXISTENTE (CISÃO)

Existe averbada a construção existente e a que será objeto do direito de laje.

➤ Institui-se o regime de direito de laje. (R)

➤ Averba-se na matrícula originária o destaque do direito e a restrição da propriedade (AV)

➤ Constar eventual transferência do direito de instituição de laje sucessiva (art. 1.510-A, § 6) e possível renúncia à preferência (art. 1.510-D)

➤ Abre-se matrícula para a unidade autônoma. (MT)

➤ **Registra-se a transferência/atribuição do direito de laje na matrícula aberta. (R)**



# REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - LIVRO 02

**MATRÍCULA 10.000**

**DATA: 20.10.2017**

**IMÓVEL:** (Direito de laje denominado) **LAJE 01** (um), situada na rua X, n. XX, do Bairro X, município de X, **com área construída de 150,00m<sup>2</sup>**, composta de sala, três quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, edificada no 2o. Pavimento, sobre a superfície da construção existente no lote 01 da quadra 01 do Bairro XX. Índice Cadastral: XXXX.

**PROPRIETÁRIO (DA LAJE):** FULANO DE TAL, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CPF, RG, residente e domiciliado na rua XX, bairro, cidade/Estado.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula XXX, livro 02, do Registro de Imóveis de XXX.

**AV-1. Mt. 10.000** – 20.10.2017 - A presente matrícula se refere a direito de laje instituído no R-X da matrícula X, tendo sido estipulado que no instrumento de instituição que as despesas serão rateadas na proporção de X% para a construção-base e X% para a laje 01. Foi estipulada renúncia ao direito de preferência. O titular da construção-base reservou para si o direito de instituição de laje sucessiva.

**R-2. Mt. 10.000 – COMPRA E VENDA**

□  
Direito de propriedade de Laje

### 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

#### **FORMA DE REGISTRO:**

##### ➤ **EDIFICAÇÃO A CONSTRUIR**

- Averba-se a construção existente. (AV)
- Institui-se o regime de direito de laje (R)
- Averba-se na matrícula originária o destaque do direito (AV)
- Abre-se matrícula para a unidade autônoma. (MT)
- Registra-se a transferência do direito de construir na matrícula aberta. (R)
  - Pode ser em momento futuro. O direito de laje permanece em nome do titular da construção-base.

□  
Direito de propriedade de Laje

### 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

#### **FORMA DE REGISTRO:**

##### ➤ **EDIFICAÇÃO A CONSTRUIR**

- Averba-se a construção existente. (AV)
- Institui-se o regime de direito de laje (R)
- Averba-se na matrícula originária o destaque do direito (AV)
- **Abre-se matrícula para a unidade autônoma. (MT)**
- Registra-se a transferência do direito de construir na matrícula aberta. (R)
  - Pode ser em momento futuro. O direito de laje permanece em nome do titular da construção-base.





# REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - LIVRO 02

**MATRÍCULA 10.000**

**DATA: 20.10.2017**

**IMÓVEL:** (Direito de laje denominado) **LAJE 01** (um), situada na rua X, n. XX, do Bairro X, município de X, constituída pelo direito de construir sobre superfície de 100,00m<sup>2</sup> da edificação-base existente no lote 01 da quadra 01 do Bairro XX.

**PROPRIETÁRIO (DA LAJE):** FULANO DE TAL, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CPF, RG, residente e domiciliado na rua XX, bairro, cidade/Estado.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula XXX, livro 02, do Registro de Imóveis de XXX.

**AV-1. Mt. 10.000** – 20.10.2017 - A presente matrícula se refere a direito de laje instituído no R-X da matrícula X, tendo sido estipulado que no instrumento de instituição que as despesas serão rateadas na proporção de X% para a construção-base e X% para a laje 01. Foi estipulada renúncia ao direito de preferência. O titular da construção-base reservou para si o direito de instituição de laje sucessiva.

**AV-2. Mt. 10.000 – IMÓVEL NÃO EDIFICADO** – Certifico que ainda não existe construção edificada sobre o direito de laje objeto desta matrícula, tendo sido apresentado certidão da prefeitura de X permitindo a edificação de XXm<sup>2</sup>. Após a conclusão da edificação deverá ser averbado o habite-se expedido pela Prefeitura de XXX e a CND do INSS.

□

## Direito de propriedade de Laje

### 3. Aspectos Registrais



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## TRIBUTAÇÃO:

- Transmissão gratuita (ITCD):
  - CF: Art. 155. Compete aos Estados e ao Distrito Federal instituir impostos sobre:
    - I - **transmissão** causa mortis e doação, de **quaisquer bens ou direitos**;

□

## Direito de propriedade de Laje

### 3. Aspectos Registrais



## TRIBUTAÇÃO:

- Constituição/transmissão onerosa (ITBI):
  - CF: Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:
    - II - **transmissão "inter vivos", a qualquer título,** por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de **direitos reais sobre imóveis**, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

Arrecadação de imóvel urbano abandonado



# Arrecadação de imóvel urbano abandonado

## Arrecadação de imóvel urbano abandonado



### Código Civil:

- Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário **abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio,** e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, **três anos depois,** à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.
- §2º **Presumir-se-á de modo absoluto** a intenção a que se refere este artigo, **quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.**

# Arrecadação de imóvel urbano abandonado



Lei 13.465/17: Art. 64. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu **PATRIMÔNIO FICAM SUJEITOS À ARRECAÇÃO** pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago.

§ 1º - **A intenção referida no caput deste artigo será presumida** quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, **não adimplir os ônus fiscais** instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, **por cinco anos**.

§2º - O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo municipal ou distrital e observará, no mínimo:

- I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;
- II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;
- III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§3º - **A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.**

# Arrecadação de imóvel urbano abandonado



- ARRECADAÇÃO COMO BEM VAGO (Art. 64 da Lei 13.465/17)
  - **5 ANOS** SEM PAGAR ÔNUS FISCAIS
  - PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO
    - NOTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO PARA MANIFESTAR EM 30 DIAS
    - SILÊNCIO/INÉRCIA É CONSIDERADO ANUÊNCIA COM A ARRECADAÇÃO
  
- APÓS A ARRECADAÇÃO, O PROPRIETÁRIO AINDA PODE REIVINDICAR O BEM
  - Art. 64, parágrafo 5º, da Lei 13.465/17.
  
- TRANSCORRIDO **3 ANOS DA ARRECADAÇÃO**: PERDE-SE A PROPRIEDADE
  - Art. 1.276 do Código Civil.

Desapropriação



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# Desapropriação



# Desapropriação



## ➤ **DESAPROPRIADO PODE LEVANTAR 20% DA DIFERENÇA SE CONCORDAR COM TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE.**

Art. 33. O depósito do preço fixado por sentença, à disposição do juiz da causa, é considerado pagamento prévio da indenização.

§2º **O desapropriado**, ainda que discorde do preço oferecido, do arbitrado ou do fixado pela sentença, **poderá levantar até 80% (oitenta por cento) do depósito** feito para o fim previsto neste e no art. 15, observado o processo estabelecido no art. 34. (redação existente)

Art. 34-A. **Se houver concordância, reduzida a termo**, do expropriado, **a decisão concessiva da imissão provisória na posse implicará a aquisição da propriedade pelo expropriante** com o consequente registro da propriedade na matrícula do imóvel.\*

§1º **A concordância escrita do expropriado não implica renúncia ao seu direito de questionar o preço ofertado em juízo.**\*

§2º Na hipótese deste artigo, **o expropriado poderá levantar 100% (cem por cento) do depósito** de que trata o art. 33 deste Decreto-Lei.\*

\*Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017.

▪  
SFH x capitalização de juros



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# SFH x capitalização de juros

▪  
SFH x capitalização de juros



- Lei 4.380/74 - Art. 15-A. É permitida a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.  
(art. 75 da Lei 13.465/17)

▪  
Alienação fiduciária de  
Bens imóveis



# Alienação fiduciária de bens imóveis

## Alienação fiduciária de Bens imóveis



- Alteração da Lei 9.514/97:
  - Intimação por hora certa
  - Constituição em mora
    - 15 dias para pagar no RI
  - 30 dias após a constituição em mora (15+30): consolidação da propriedade
    - Até aqui pode purgar a mora.
  - 30 dias após a consolidação: Leilão
    - Direito de preferência na aquisição
    - Bem já é de propriedade plena do credor

## Alienação fiduciária de Bens imóveis



### ➤ PERDA DO BEM APÓS A CONSOLIDAÇÃO

- Art. 30: Parágrafo único. Nas operações de financiamento imobiliário, inclusive nas operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), **uma vez averbada a consolidação da propriedade fiduciária**, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, **excetuada a exigência de notificação do devedor fiduciante**, **serão resolvidas em perdas e danos** e não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo.

# Alienação fiduciária de Bens imóveis



## ➤ Lei 13.476, de 28.08.2017

- Art. 9º - Se, após a excussão das garantias constituídas no **instrumento de abertura de limite de crédito**, o produto resultante não bastar para quitação da dívida decorrente das **operações financeiras derivadas**, acrescida das despesas de cobrança, judicial e extrajudicial, **o tomador e os prestadores de garantia pessoal continuarão obrigados pelo saldo devedor remanescente**, não se aplicando, quando se tratar de alienação fiduciária de imóvel, o disposto nos §§ 5º e 6º do art. 27 da Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997.
  - § 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, **considerar-se-á extinta a dívida** e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.
  - § 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, **dará ao devedor quitação da dívida**, mediante termo próprio.

Lei de Registros Públicos  
Responsabilidade tributária



# **Lei de Registros Públicos Responsabilidade tributária**



# Lei de Registros Públicos

## Responsabilidade tributária



- Averbação na matrícula de (art. 167, II, n.32):
  - “**termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado** e do **termo de quitação** dos instrumentos públicos ou privados oriundos da **implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária**, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, **exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização.**”
- CF, art. 146: Cabe à lei complementar:
- III - estabelecer normas gerais em matéria de legislação tributária, especialmente sobre: a) definição de tributos e de suas espécies, bem como, em relação aos impostos discriminados nesta Constituição, a dos respectivos fatos geradores, bases de cálculo e contribuintes; b) obrigação, lançamento, crédito, prescrição e decadência tributários;

▫  
Usucapião Extrajudicial



# **Usucapião Extrajudicial**

## **Principais modificações**

## Usucapião Extrajudicial



- Silêncio do titular registral do imóvel usucapiendo e dos confinantes:
  - INTERPRETADO COMO CONCORDÂNCIA
- Notificação por edital se não for encontrado
  - Publica-se por 2 vezes
- Imóvel usucapiendo em Cond. Edifício
  - Não precisa de anuência dos confinantes
  - Precisa de anuência do síndico
- Imóvel confinante for Cond. Edifício
  - Basta notificação do síndico



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

**OBRIGADO!**

**[WWW.CRITARUMIRIM.COM.BR/artigos](http://WWW.CRITARUMIRIM.COM.BR/artigos)**

**[WWW.CORIMG.ORG.BR](http://WWW.CORIMG.ORG.BR)**

**[marcelo@critarumirim.com.br](mailto:marcelo@critarumirim.com.br)**

*Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto  
Doutorando e Mestre em Direito Privado pela PUC-MG  
Coordenador do Departamento de Normas e Enunciados do CORI-MG  
Oficial do Registro de Imóveis de Tarumirim/MG*