



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES DA **LEI 13.465, de 11.07.2017**

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 na OAB/MG, em Belo Horizonte, dia 19 de outubro de 2017

Introdução

Principais alterações



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- 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
- 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



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- 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



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- 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



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- **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, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;
- **Legitimação fundiária:** mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

Regularização Fundiária



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

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



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- **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



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

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



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

➤ DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

➤ Auto de Demarcação Urbanística (facultativo)

- I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
- II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.
- Abertura de matrícula para a área a ser regularizada.

Regularização Fundiária



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

➤ PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

➤ Processo administrativo (art. 28)

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, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Regularização Fundiária



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

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



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO

- Registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado.
- O registro do projeto Reurb aprovado importa em:
 - I - abertura de nova matrícula, quando for o caso;
 - II - abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e
 - III - registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

Regularização Fundiária



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

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



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

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



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

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



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

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

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



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

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



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

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



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

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



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

REQUISITOS:

- Averbação de construção na matrícula (e CND/INSS)
- Instrumento de instituição do condomínio
 - Artigo 108 do CC: “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.”
 - Art. 1.332. **Institui-se** o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: (art. 7, Lei 4591)
 - Art. 1.333. A **convenção** que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, **dois terços das frações ideais** e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. (art. 9, Lei 4591)
 - § 1o A **convenção** poderá ser feita por **escritura pública ou por instrumento particular**.

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** a 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

- 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



- Alteração no Código Civil e na Lei 6.766/79:

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.

Loteamento de acesso controlado



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- Diferente de “loteamento fechado” (condomínio edilício)
- 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.



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 Laje

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.
- MP: Art. 1.510-A. O direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas e ~~titularidades distintas~~ situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção ~~a fim de que terceiro edifique unidade distinta~~ daquela originalmente construída sobre o solo.

Direito de Laje

2. Noções Gerais



DIREITO DE LAJE:

- § 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 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 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 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 Laje

2. Noções Gerais



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

| DIREITO DE LAJE | CONDOMÍNIO EDILÍCIO | DIREITO DE SUPERFÍCIE | ENFITEUSE |
|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| 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 Laje

2. Noções Gerais



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DIREITO DE LAJE:

- § 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.
- § 2º O titular do direito real de laje **responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.**

Direito 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.

Direito 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 Laje

2. Noções Gerais



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS 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 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 Laje

2. Noções Gerais



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS 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 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 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 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 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 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 Laje

3. Aspectos Registrais



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 Laje

3. Aspectos Registrais



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

FORMA DE REGISTRO:

- LRP: Art. 176. § 9º: A **instituição** 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 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 Laje

3. Aspectos Registrais



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

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



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

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



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

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



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- 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

➤ **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

- 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



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- **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



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

➤ 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.



Eduardo Reis



Marcelo

Página inicial



Eduardo Reis

@eduardoreisadvogado

Página inicial

Publicações

Fotos

Comunidade

Sobre

Criar uma Página



MOREIRA REIS | ADVOGADOS ASSOCIADOS
OAB MG 634

Direito
IMOBILIÁRIO

Direito
URBANÍSTICO

Direito
REGISTRAL



Curtiu ▾



Seguindo ▾



Recomendar



Enviar mensagem



Eduardo Reis

2 de setembro · 🌐



A LEI 13.476, A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS E OS FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS – ENTENDENDO A QUESTÃO

Eduardo Moreira Reis

A recém-sancionada Lei 13.476/17, conversão da Medida Provisória 775/17, tem sido objeto de diversas notícias e comentários na mídia em geral e no meio jurídico imobiliário, sendo algumas notícias de caráter quase "apocalíptico", alusivas à lesividade dos novos contratos habitacionais para os mutuários inadimplentes. Noticia-se que o

Advogado e escritório de advocacia

Comunidade

Ver tudo



Convide seus amigos para curtir esta Página



454 pessoas curtiram isso



460 pessoas seguem isso



Victor Carvalho Pinto e outros 8 amigos curtiram isso



Lei de Registros Públicos

Responsabilidade tributária



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- 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;



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

OBRIGADO!

WWW.CRITARUMIRIM.COM.BR/artigos

WWW.CORIMG.ORG.BR

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*