

Demétrios Emiliasi

*Graduado em Direito e Ciências Sociais pela Universidade Paulista
Docente do Instituto Brasileiro de Capacitação e Gestão - IBCG*

Regularização Fundiária e Direito de Laje

5ª Edição 2024

Revista e Atualizada



Editora BH

Índice Sumário

Capítulo I

Regularização Fundiária Rural, Urbana e Direito da Laje	17
Processo de Macro Etapas	20
Direito Real Autônomo	21
Tipos de Regularização Fundiária	27
Jurisprudência	27

Capítulo II

Regularização Fundiária Rural	29
Exercício do Poder de Polícia	31
Vedação à Vistoria e Exclusão do Programa	32
Vedação a Recebimento de Recursos Públicos e Aplicação de Multa	33
Desapropriação para Reforma Agrária	34
Conceitos da Lei n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993	34
Acordo Administrativo	35
Propriedade Produtiva	40
Intercalação de Culturas	41
Vedação a Desapropriação	42
Destinação da Área	42
Distribuição de Imóveis Rurais	44
Área dos Lotes Distribuídos pelo Programa de Reforma Agrária	47
Ocupação ou a Exploração de Área Objeto de Projeto de Assentamento	49
Distribuição de Lotes	52
Processo de Seleção	52
Pontuação dos Candidatos	54
Cultivo Familiar	56
Alienação do Imóvel Rural	56

Ocupação de Lotes.....	58
Terras pertencentes à União (INCRA)	59
Documentação a ser Apresentada	60
Liquidação de Créditos aos Assentados	61
Regularização Fundiária em Terras da União	66
Ocupações Passíveis de Regularização	67
Regularização Fundiária em Áreas Rurais	68
Casos de Conflito	70
Abertura da Matrícula	72
Avaliação do Imóvel	79
Requisitos da Regularização Fundiária	81
Cláusula de Condição Resolutiva	82
Regularização Fundiária em Faixa de Fronteira	85
Concessão de Direito Real de Uso a Particulares	93
Área Retitulada e Área Expropriada	96
Outorga do Título de Domínio	98
Conteúdo dos Instrumentos Translativos de Domínio	100
Cessão das Benfeitorias e Arrendamento a Estrangeiros	101
Volume de Títulos da Dívida Agrária	103
Ocupação de lote sem autorização do Incra	104
Liquidação de Créditos Concedidos aos Assentados	104
Exploração Direta e Indireta	109
Empreendimentos Familiares Rurais	126
Concessão de Direito Real de Uso	138
Reconhecimento Extrajudicial de Usucapião	142
Usucapião Extrajudicial e a Regularização Fundiária	145
Concessão de Direito Real de Uso	146

Capítulo III

Regularização Fundiária Urbana	151
Regularização Fundiária em Assentamentos Urbanos	159
Regularização Urbanística	160
Regularização Ambiental	160
“Do Registro Eletrônico e das Custas e Emolumentos	161
Regularização Social	163
Regularização Jurídica	163
Parcelamento Ilegal	164
Regularização de Áreas Urbanas com Ocupação Consolidada	165

Programa de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social	166
Legitimação e o Processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social	171
Requerimento da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social	173
Instrumentos, Fases da Reurb-S e Demarcação Urbanística	173
Fases da Reurb-S	176
Demarcação Urbanística	177
Regularização Fundiária Urbana em Áreas da União	180
Legitimados para a Regularização Fundiária Urbana	184
Legitimação Fundiária	185
Legitimação de Posse	188
Processo Administrativo	190
Procedimento Administrativo	196
Legitimidade no Procedimento Administrativo	200
Procedimento de Registro	201
Arrecadação de Imóveis Abandonados	203
Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico	204
Disposições da Regularização Fundiária Urbana	207
Autorização de Uso Sustentável	214
Procedimentos de avaliação e alienação de imóveis da União	215
Avaliação de Imóvel	217
Avaliação para fins de cobrança de receitas patrimoniais	218
Avaliação para fins de alienação onerosa	218
Destinação ou Cessão	219
Venda de Bens Imóveis da União	219
Projeto de Regularização Fundiária	221
Definição de Infraestrutura	223
Implementação da Infraestrutura Essencial e Responsabilidades	225
Aprovação da Reurbanização	226
Conclusão da Reurb	226
Registro da Regularização Fundiária	227
Instauração da Retificação Fundiária	232
Presidência do Procedimento	233
Estudos Preliminares da Área	233
Laudo Técnico	234
Parecer Jurídico	236

Demarcação Urbanística	237
Reconhecimento da Ilegalidade	240
Consolidação do Assentamento	240
Registro no Registro Imobiliário	241
Titulação dos Moradores	241
Outorga de Escritura Pública ou Particular	242
Registro do “Contrato de Gaveta”	242
Especialização de Fração Ideal	245
Jurisprudência	247

Capítulo IV

Direito de Laje	249
Direito Real de Laje	249
Matrícula do Direito Real de Laje	252
Direito de Laje como Direito de Superfície	254
Distinção do Direito de Superfície	258
Registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e outros... 260	
Registro dos Atos Relativos a Vias Férreas	265
Escrituração do Direito Real de Laje	266
Abertura de Matrícula de Imóveis Públicos	269
Intimação no Direito de Laje	271
Condomínio de Lotes	273
Conjuntos Habitacionais	273
Condomínio Urbano Simples	274
Arrecadação de Imóveis Abandonados	276
Regularização da Propriedade Fiduciária do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)	277
Recursos de cotas no FAR	280
Intimação Promovida pelo Oficial da Serventia	281
Valor do Imóvel Convencionado	283
Constituição em Mora e Intimação do Fiduciante	284
Averbação da Propriedade Fiduciária	286
Leilão para Alienação do Imóvel	286
Reintegração na Posse do Imóvel	288
Taxa de Ocupação do Imóvel	289
Operações de Crédito do Sistema de Financiamento Imobiliário	289

Devolução ao Erário	295
Jurisprudência	296

Capítulo V

Disposições da Regularização Fundiária	299
Atribuição de Competência do Distrito Federal	299
Registro de Parcelamento	299
Regularização do Loteamento ou Desmembramento	300
Desafetação da Lei 8.666/1993	303
Aplicações dos Recursos do FNHIS	304
Fundos Específicos Destinados à Compensação	306
Regularização de Ocupações	306
Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI)	307
Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia	308
Loteamento e Desmembramento	311
Núcleos Urbanos Informais Sem Oposição	315
Utilização Diversa dos Recursos	316
Núcleos Urbanos Informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente	319
Procedimentos de Avaliação e Alienação de Imóveis da União	321
Autorização de Uso Sustentável	337
Movimentação da Conta Vinculada do Trabalhador no FGTS	365
Dispensa do Pagamento de Foros e Laudêmos	374
Identificação dos Terrenos Marginais	376
Desconto na Multa da Dívida Ativa	381
Venda direta aos Ocupantes	381
Renegociação da Dívida Ativa	381
Agência Brasileira Gestora de Fundos Garantidores e Garantias S.A. - ABGF	385
Código Nacional de Matrícula (CNM)	392
Doação de Glebas	392
Revisão das Decisões Administrativas	393
Imissão Provisória na Posse	394
Certificação De Imóveis Rurais	394
Revogações	395
Legislação	397

Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017	399
Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009	463
Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021	489
Provimento CNJ nº 139, de 01 de fevereiro de 2023	505
Julgados Seleccionados	511
Bibliografia	567