



Machado  
Meyer

M

# INOVAÇÃO, CELERIDADE E AUMENTO DE EFICIÊNCIA:

O QUE MUDA NO MERCADO  
IMOBILIÁRIO COM A LEI Nº 13.465/17

27 DE JULHO DE 2017

# CONTEÚDO



	pág.
USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	3
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS	4
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	6
DIREITO DE LAJE	7
ORGANIZAÇÕES COLETIVAS: CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTO FECHADO	8
IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA UNIÃO	10
CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM)	11
ABANDONO DE PROPRIEDADE	12

## USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A modificação na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) promete alavancar a utilização da usucapião extrajudicial no país. Inicialmente prevista para desafogar o Poder Judiciário por meio de processos não litigiosos, a usucapião extrajudicial havia sido instituída com uma exigência que causava um grande gargalo: a anuência expressa dos titulares de direitos reais registrados na matrícula.

Após pouco mais de um ano de vigência do instituto e sem grande aplicação prática, o legislador parece ter percebido que esse requisito é incompatível com a usucapião extrajudicial. Exceto em casos de dificuldade na obtenção de documentos para concluir um processo já negociado de venda e compra, dificilmente alguém concordaria em dispor de seu próprio direito em favor de um posseiro.

Nesse sentido, a nova lei prevê que os titulares de direitos reais ainda terão a oportunidade de manifestar sua oposição ao processo, mas, caso não se manifestem, presume-se que concordam com o procedimento. Havendo oposição, o procedimento será remetido ao Poder Judiciário e seguirá o rito processual geral da usucapião. Ainda com o objetivo de garantir maior eficiência ao instituto, a nova lei dispensa a anuência de titulares das unidades autônomas confrontantes e, caso o imóvel confrontante seja um condomínio edilício, bastará a manifestação do síndico (em vez de todos os titulares de todas as unidades).

## ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

Considerada uma das formas mais eficientes de garantia imobiliária em operações empresariais, a alienação fiduciária passou por uma pequena reforma e "modernização", com mudanças que prometem impulsionar a execução extrajudicial e evitar procedimentos voltados apenas à dilação de prazo dos leilões e ao descumprimento das obrigações garantidas.

Entre as novidades, destacamos o estabelecimento do valor venal ou do valor de terra nua como base para venda no primeiro leilão extrajudicial; o reconhecimento da validade da notificação feita por meio de portaria de condomínio edilício; e a possibilidade de comunicação de datas, horários e locais dos leilões por meio de endereço eletrônico constante do contrato.

Em benefício do proprietário fiduciante, a norma estabelece direito de preferência para aquisição do imóvel até a data de realização do segundo leilão. O legislador também esclareceu que o credor poderá cobrar a penalidade legal em caso de não desocupação do imóvel pelo fiduciante, abrangendo o período entre a consolidação da propriedade e a efetiva desocupação.

A mudança mais festejada, porém, se refere a operações de financiamento imobiliário. Ficou estabelecido que discussões sobre os termos do contrato ou o procedimento de execução não poderão mais impedir o prosseguimento dos leilões e deverão ser resolvidas em perdas e danos. Isso deve acabar com as ações protelatórias que costumavam impedir a excussão imobiliária. É importante ressaltar,

## ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

no entanto, que, de acordo com o texto da lei, tais melhorias se restringem às "operações de financiamento imobiliário".

O legislador não entrou na seara das alienações fiduciárias em garantia de empréstimos diversos do financiamento imobiliário. Nesse sentido, nem resvalou na previsão de extinção automática da dívida garantida quando o valor oferecido no segundo leilão fica abaixo do valor do principal da dívida mais encargos e despesas (prevista no §5º, do art. 27, da Lei nº 9.514/1997). Essa previsão é claramente voltada ao sistema de financiamento imobiliário, mas sua aplicabilidade às demais espécies de dívidas gera grandes discussões.

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

O tema de regularização fundiária é polêmico no país. A MP 759 flexibilizou as normas de regularização de imóveis rurais e, durante o processo de sua conversão em lei, chegou a ganhar da mídia o apelido de "MP da grilagem", por aumentar de 1.500 para 2.500 hectares o limite de área sujeita à regularização em ocupações de terras rurais de propriedade da União Federal no âmbito da Amazônia Legal.

Quanto às áreas urbanas – menos controvertidas – a nova legislação tem um foco claro: facilitar a regularização de núcleos urbanos informais e garantir segurança jurídica aos detentores de imóveis

localizados nessas áreas. A ferramenta principal será a Reurb, que compreende um regime mais flexível de regularização fundiária urbana de interesse social voltada às populações de baixa renda (Reurb-S) e, para os demais casos, de regularização fundiária de interesse específico (Reurb-E).

A maior flexibilização, inegavelmente, é a possibilidade de não aplicar algumas regras gerais de parcelamento do solo contidas na Lei Federal nº 6.766/1979, como a dispensa de exigências relativas ao tamanho mínimo dos lotes a serem regularizados ou a flexibilização do percentual e das dimensões das áreas destinadas ao uso público.

## DIREITO DE LAJE

No pacote legislativo imobiliário, a norma também institui um novo direito real no Código Civil Brasileiro. Trata-se do "direito de laje", direito real e autônomo sobre a superfície superior ou inferior de uma construção-base (a "laje"). Ele será objeto de matrícula própria perante o Cartório de Registro de Imóveis, podendo ser alienado a terceiros e, inclusive, ser objeto de garantia real.

Sobre a laje pode-se constituir uma nova laje. Isto é, o titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para constituição de novo direito real, para terceiros, desde que obtenha anuência do titular da construção-base e dos titulares das demais lajes sobrepostas, se for o caso. No caso de alienação da laje, é conferido direito de preferência ao titular da construção-base e, subsequentemente, aos titulares das demais lajes sobrepostas, se houver.

## ORGANIZAÇÕES COLETIVAS: CONDÔMIÍNIOS E LOTEAMENTO FECHADO

Em relação ao regramento dos empreendimentos de uso coletivo, a lei passa a admitir expressamente o condomínio de lotes, o condomínio de acesso controlado e o condomínio civil urbano.

O primeiro é composto de lotes de propriedade exclusiva e de partes privadas de uso comum dos demais condôminos, diferentemente de um loteamento comum, em que as áreas de uso comum são doadas ao município e, portanto, passam a ser públicas.

O loteamento de acesso controlado, por sua vez, nada mais é do que o "loteamento fechado". De acordo com a nova regulamentação e sujeito à regulamentação complementar dos municípios, ele será

apenas parcialmente fechado, pois é vedado impedir o acesso de pessoas não residentes devidamente identificadas ou cadastradas.

O condomínio de lotes e o loteamento fechado já eram de alguma forma permitidos e regulados, caso a caso, mas não de forma expressa na legislação federal. A grande novidade em relação a esse tema é o condomínio urbano simples, aplicável às construções de casas ou cômodos pertencentes a um mesmo imóvel. No processo de conversão da MP 759 em lei, esse instituto estava restrito a situações de regularização fundiária urbana de interesse social ou interesse específico. Na fase final das discussões, porém, o legislador entendeu por bem expandi-lo para qualquer situação imobiliária.

## ORGANIZAÇÕES COLETIVAS: CONDÔMINIOS E LOTEAMENTO FECHADO

Com o condomínio urbano simples, espera-se a regularização mais célere e menos burocrática de situações de divisão de unidades autônomas construídas sobre um mesmo imóvel. Isso será possível com a delimitação das áreas de propriedade comum (cada unidade autônoma terá sua matrícula própria) e com a individualização e independência em relação ao todo expressas e registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis.

## IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA UNIÃO

A legislação dispensou a lista prévia de imóveis passíveis de aquisição, expressamente prevista na normatização vigente desde o fim de 2015. O objetivo foi facilitar as transações com bens imóveis de propriedade da União não vinculados a uma destinação pública (bens dominicais), entre os quais se incluem os terrenos de marinha. Qualquer interessado pode apresentar proposta de aquisição à União para imóveis enquadrados nessa categoria.

Outra novidade relevante abrange os espelhos d'água, estruturas náuticas instaladas ou em instalação em mar territorial, rios e lagos de domínio da União. A nova legislação estabelece um desconto para quem ocupar essas áreas de forma irregular e requerer sua regularização até 31 de dezembro de 2018. O desconto será de 50% no valor do preço público pelo uso privativo da área referente ao período anterior a 22 de dezembro de 2016. Esse dispositivo poderá afetar empreendimentos que se utilizam de águas públicas para operar, como terminais portuários de uso privado e estações de transbordo de cargas.

## CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM)

Finalmente, o país terá um cadastro único de imóveis localizados em seu território. A nova lei institui o Código Nacional de Matrícula (CNM), com numeração exclusiva para cada matrícula imobiliária. Espera-se também que o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) venha a ser efetivamente implementado em âmbito nacional. A instituição do CNM ainda depende de ato regulamentar da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

## ABANDONO DE PROPRIEDADE

A nova lei regula o procedimento de arrecadação no caso de abandono de propriedade. A ausência de manifestação do titular contra o procedimento será interpretada como concordância. Para que o imóvel arrecadado atinja os objetivos sociais a que se destina, o município ou o Distrito Federal, conforme o caso, poderá realizar os investimentos necessários diretamente ou por meio de terceiros. Esses imóveis arrecadados poderão ser destinados à Reurb-S ou a entidades civis que tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou correlatos.

O QUE MUDA NO  
MERCADO IMOBILIÁRIO  
COM A LEI Nº 13.465/17

## NOSSOS CONTATOS

### PORTAL INTELIGÊNCIA JURÍDICA

Nossa visão para as questões que impactam os seus negócios.  
Acesse nosso conteúdo: [www.machadomeyer.com.br/inteligenciajuridica](http://www.machadomeyer.com.br/inteligenciajuridica)

MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS  
SÃO PAULO / RIO DE JANEIRO / BRASÍLIA / PORTO ALEGRE / BELO HORIZONTE / NEW YORK

MACHADO  
MEYER  
.COM.BR



M



MARIA FLAVIA  
SEABRA

SÓCIA

[mseabra@machadomeyer.com.br](mailto:mseabra@machadomeyer.com.br)  
+55 11 3150-7428



VAGNER ALVES  
DE ARAUJO

ADVOGADO

[varaujo@machadomeyer.com.br](mailto:varaujo@machadomeyer.com.br)  
+55 11 3150-7656