

SUMÁRIO

Apresentação da Coleção.....	5
ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO	
Apresentação.....	7
Agradecimento	9
Dedicatória.....	11
Introdução.....	17
Capítulo 1 – Evolução Legislativa do Direito Urbanístico e Registros Públicos...	25
Capítulo 2 – Evolução dos Mecanismos de Regularização Fundiária.....	31
Capítulo 3 – Regularização Fundiária sob a égide da Lei nº 11.977/2009	39
Capítulo 4 – Regularização Fundiária e o Direito à Moradia.....	43
Capítulo 5 – Regularização Fundiária e Desenvolvimento Econômico	49
Capítulo 6 – O princípio da função social da propriedade e do Registro de Imóveis.....	53
Capítulo 7 – Conceito de Regularização Fundiária (Lei nº 13.465/2017).....	59
a) As 5 dimensões da Reurb.....	60
b) Regularização Integral ou Plena.....	62
c) Graus de Complexidade da Reurb e Reurb-titulação.....	64
Capítulo 8 – Princípios e Objetivos da Regularização Fundiária.....	69
Capítulo 9 – Modalidades de Regularização Fundiária.....	75
a) Regularização fundiária de interesse social – Reurb-S	77
b) Regularização de interesse específico – Reurb-E.....	81

c) Regularização mista e desenquadramento.....	83
Capítulo 10 – Conceito de Núcleo Urbano Informal.....	87
a) Glebas vazias ou sem edificações.....	89
b) Núcleo urbano informal consolidado.....	91
c) O marco temporal para a Reurb pela Lei nº 13.465/2017.....	92
d) Imóveis não passíveis de regularização pela Lei nº 13.465/2017.....	97
e) Regularização por fases, etapas ou trechos.....	98
f) Reurb de imóveis individuais e Reurb lote a lote.....	100
g) Desnecessidade do imóvel a ser regularizado estar em ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social.....	101
Capítulo 11 – Tipos de Imóveis passíveis de Regularização.....	103
a) Imóvel situado em área urbana ou em área rural.....	103
b) Imóveis com área inferior ao mínimo estabelecido pela Lei nº 6.766/1979.....	106
c) Imóveis residenciais e de uso misto.....	107
d) Imóveis públicos, particulares ou sem proprietários definidos.....	110
e) Imóveis situados em Áreas Ambientalmente Sensíveis.....	116
f) Imóveis situados em Áreas de Risco e Áreas Contaminadas.....	132
g) Imóveis Usucapidos contemplados no Projeto de Regularização.....	137
h) Imóveis situados em Terrenos de Marinha.....	138
i) Imóveis tombados como patrimônio histórico e cultural.....	139
j) Distritos, centros ou núcleos industriais.....	141
Capítulo 12 – Formas de Organização da Regularização Fundiária.....	147
a) Parcelamento do Solo – Loteamento ou Desmembramento.....	148
b) Loteamento de Acesso Controlado.....	151
c) Condomínio Edilício.....	161
d) Conjunto Habitacional.....	164
e) Condomínio de Lotes.....	171

f)	Condomínio Urbano Simples.....	182
g)	Direito de Laje.....	187
h)	Multipropriedade.....	196
Capítulo 13 – O Projeto de Regularização Fundiária.....		201
a)	Levantamento Planialtimétrico e Cadastral – LEPAC e Memoriais Descritivos.....	205
b)	Edificações ou Construções nas Unidades Imobiliárias.....	208
c)	Planta do Perímetro do Núcleo.....	213
d)	Estudo Preliminar das Desconformidades.....	214
e)	Projeto Urbanístico, Cronograma de Obras, Termo de Responsabilidade e garantias.....	214
f)	Formas de custeio dos projetos e obras de infraestrutura na Reurb ...	218
Capítulo 14 – Legitimados na Regularização Fundiária.....		227
Capítulo 15 – O Requerimento de Reurb.....		233
Capítulo 16 – Demarcação Urbanística.....		237
Capítulo 17 – Procedimento Administrativo de Regularização (PAR).....		241
a)	Instauração do PAR.....	243
b)	Instrução do PAR.....	244
b1)	Estudos Técnicos (urbanísticos, ambientais, jurídicos e sociais).....	244
b2)	Análise ou Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária.....	249
b3)	Notificações, Editais, Impugnações e Soluções Extrajudiciais de Conflito.....	249
c)	Saneamento e Decisão da Autoridade Competente.....	252
Capítulo 18 – Demandas Judiciais, Constrições, Bloqueios e Indisponibilidades.....		255
Capítulo 19 – A Certidão de Regularização Fundiária – CRF.....		259
Capítulo 20 – Listagem dos Ocupantes.....		263

Capítulo 21 – Regularização Inominada – Núcleo implantado antes de 19/12/1979.....	267
Capítulo 22 – Qualificação Registral da Certidão de Regularização Fundiária pelo Registro de Imóveis.....	271
a) Qualificação registral.....	271
b) Competência ou atribuição registral.....	274
c) Prenotação da CRF e forma de apresentação do título.....	275
d) Qualificação registral na Reurb.....	277
e) Atos a serem praticados no registro de imóveis.....	284
f) Processo de dúvida registrária no âmbito da Reurb.....	289
g) Erros no projeto de regularização ou na titulação dos ocupantes constatados após o registro da Reurb.....	291
Capítulo 23 – Isenções aos Emolumentos de Atos Registrais na Reurb-S.....	297
Capítulo 24 – Prevenção ao Aparecimento de Novos Núcleos Urbanos.....	301
Capítulo 25 – Mecanismos de Titulação dos Ocupantes.....	303
a) Legitimação Fundiária.....	308
b) Legitimação de Posse e Conversão em Propriedade.....	320
b1) Origem da Legitimação de Posse.....	320
b2) Legitimação de Posse na Lei nº 11.977/2009 e na Lei nº 13.465/2017.....	322
c) Registro dos Contratos Particulares de Gaveta.....	328
d) Especialização da Fração Ideal ou termo de atribuição.....	335
e) Concessão de Direito Real de Uso – CDRU.....	337
f) Concessão de Uso Especial para fins de Moradia – CUEM.....	341
g) Alienação de Imóvel pela Administração Pública ao Ocupante.....	346
h) Desapropriação ou Alienação Compulsória em favor dos Possuidores.....	348
Capítulo 26 – Outros Instrumentos de Reurb.....	351
Conclusão.....	357
Referências bibliográficas.....	361