

CENTRO UNIVERSITÁRIO AUGUSTO MOTTA  
CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA LEGAL E AVALIAÇÕES

Rodrigo Lied Nogueira de Oliveira

LICENCIAMENTO E LEGALIZAÇÃO DE IMÓVEIS: ANÁLISE DOS  
PROCEDIMENTOS LEGAIS E EVOLUÇÃO DAS LEIS URBANÍSTICAS

Rio de Janeiro

2020

LICENCIAMENTO E LEGALIZAÇÃO DE IMÓVEIS: ANÁLISE DOS  
PROCEDIMENTOS LEGAIS E EVOLUÇÃO DAS LEIS URBANÍSTICAS

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado  
ao Curso de Pós-Graduação em Engenharia  
Legal e Avaliações do Centro Universitário  
Augusto Motta como requisito parcial à  
obtenção ao título de Especialista.

Professora–Orientadora: Roberta Rodrigues  
dos Reis Mendes

Rio de Janeiro

2020

Rodrigo Lied Nogueira de Oliveira

LICENCIAMENTO E LEGALIZAÇÃO DE IMÓVEIS: ANÁLISE DOS  
PROCEDIMENTOS LEGAIS E EVOLUÇÃO DAS LEIS URBANÍSTICAS

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado  
ao Curso de Pós-Graduação em Engenharia  
Legal e Avaliações do Centro Universitário  
Augusto Motta como requisito parcial à  
obtenção ao título de Especialista.

Data da aprovação:

---

Prof. Orientadora: Roberta Rodrigues dos Reis Mendes  
Centro Universitário Augusto Motta

---

Professor Convidado: Luiz Eduardo A. Aguiar.  
Centro Universitário Augusto Motta

## DEDICATÓRIA

*Dedico este trabalho a Deus meu pai,  
minha Nossa Senhora minha mãe e as  
pessoas mais importantes na minha  
vida, minha família.*

## **AGRADECIMENTOS**

Primeiramente a Deus meu pai a oportunidade de estar vivo e com saúde e poder dar continuidade aos meus estudos e aperfeiçoamento profissional, agradecer a minha orientadora Roberta Rodrigues dos Reis Mendes que mudou a minha visão profissional e me incentivou neste trabalho acadêmico e em outros trabalhos profissionais, agradeço também aos Professores Alexandre Lima Tavares e Luiz Eduardo A. Aguiar, pelos conhecimentos profissionais compartilhados e incentivo, e não poderia deixar de citar a minha família pelo apoio.

OLIVEIRA, R. L. N. Arquiteto e Urbanista. 58 p. Trabalho de conclusão de curso (Pós-Graduação em Engenharia Legal e Avaliações) - Centro Universitário Augusto Motta, Rio de Janeiro, 2020.

## RESUMO

A Pesquisa tem como base o estudo da ineficácia das políticas públicas urbanísticas, sociais, de ordenamento público e a falta de um bom planejamento urbanístico e econômico, cita as formas de aquisição, licenciamento e legalização de imóveis, regularização fundiária, uso e ocupação do solo e o desenvolvimento de leis urbanísticas brasileiras e leis em diversas instâncias, decretos e normas, que procuraram sanar deficiências na administração pública e na fiscalização de órgãos oficiais competentes por todo o país. O Brasil antes de sua independência pertencia a coroa portuguesa e era dividido em partes em 12 donatários, após a declaração de independência do Brasil em 1822, o sistema de aquisição de terras mudou e passou a ser pelo sistema de posse, em 1850 foi promulgada a lei 601 chamada de lei das terras do Brasil, o que modificou novamente a forma de propriedade no Brasil e ficou determinado que a única forma de apropriação de terras estabelecida no país seria a transação de compra e venda e não mais por concessão do estado. A industrialização do país começou a atrair mais pessoas para morarem nas cidades em busca de um emprego e de melhor qualidade de vida, mas esse fato trouxe muitas questões dentre eles a falta de distribuição de água e coleta de esgoto, acesso a tratamento de saúde e diversos problemas sociais, pois as cidades não estavam preparadas para receberem uma grande quantidade de novos moradores, que precisavam de moradias, surgindo assim cortiços, favelização, o que acarretou uma grande aglomeração de pessoas, sem ordenação e fiscalização pública. O processo urbanístico no Brasil teve um ritmo mais acelerado ainda nos últimos trinta anos, onde a população brasileira praticamente dobrou de tamanho e as cidades foram crescendo, algumas se transformando em grandes metrópoles, sendo ocupadas irregularmente. Em 1988 com a constituição federal brasileira, houve diretrizes para a criação de municípios, com intuito de melhorar as gestões de recursos federais e eficiência pública e do poder local regulamentar o ordenamento do espaço urbano. As Leis urbanísticas podem ser de competência federal ou municipal. O estudo foi baseado em pesquisas acadêmicas, livros, sites, apostilas, leis e diversas legislações

**Palavras-chave:** Urbanismo; Leis; Legislação, Legalização, Direito, Propriedade

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Fluxograma de Bem Imóvel. ....	9
Figura 2 – Os Diferentes Tipos de Usucapião.....	10
Figura 3- Pal Prefeitura do Rio de Janeiro .....	13
Figura 4 – Imagem das Definições de Gabarito .....	14
Figura 5 – Taxa de Urbanização Brasileira .....	18
Figura 6 – Organograma de Um Plano Diretor.....	20
Figura 7 – Imagem de um Loteamento .....	22
Figura 8 – Desmembramento de Lotes .....	23
Figura 9 – Transcrição de um Imóvel. ....	25
Figura 10 – Tabela Esquemática de Formas de Usucapião.....	29
Figura 11 – Mapa do Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro .....	31
Figura 12 – Estudo de Viabilidade Técnica de Construção.....	33
Figura 13 – Planta de Situação .....	34
Figura 14 – Planta Baixa .....	35
Figura 15 - Cortes de uma Edificação .....	35
Figura 16 – Fachadas de uma Edificação .....	36
Figura 17 – Trâmites do Processo de Legalização .....	37
Figura 18 – Certidão de Habite-se .....	39
Figura 19 – Condomínio Edifício .....	42
Figura 20 – Condomínio Residencial .....	42
Figura 21 – Tipos de Condomínios .....	44

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

CC – Código Civil;

CPC – Código do Processo Civil;

ART – Artigo;

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

NBR – Norma Técnica Brasileira;

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano;

PAA - Projeto de Alinhamento da Rua;

PAL - Projeto Aprovado de Loteamento;

CI - Certidão de Informações;

IAT - Índice de Aproveitamento do Terreno;

ATE - Área Total Edificada;

ICS - Índice de Comércio e Serviços;

DARM - Documento de Arrecadação Municipal

## SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	3
1.1	Considerações Iniciais.....	3
1.2	Motivação.....	5
1.3	Relevância do Tema.....	5
1.4	Definições.....	6
1.5	Metodologia.....	6
1.6	Objetivos.....	6
1.6.1	Objetivo Geral.....	6
1.6.2	Objetivos Específicos.....	7
1.7	Fechamento.....	7
2	REFERENCIAL TEÓRICO.....	8
2.1	Evolução na Legislação Urbanística Brasileira.....	8
2.2	Direito de Propriedade.....	8
2.3	Estatuto das Cidades.....	9
2.4	Usucapião.....	10
2.5	Projeto de Arquitetura Legal ou Projeto de Aprovação.....	10
2.6	Loteamento, Gleba, Lote, Desmembramento.....	11
2.7	Remembramento.....	12
2.8	Loteamento Irregular.....	12
2.9	Fracionamento.....	12
2.9.1	Pap – Planta de Alinhamento Projetado e Pal – Proj. Aprovado de Loteamento ..	12
2.9.2	Legislação Urbanística, Afastamento e Alinhamento.....	13
2.9.3	Gabarito.....	13
2.9.4	Pavimento.....	14
2.9.5	Zona e Subzona.....	14
2.9.6	Posse.....	14
2.9.7	Propriedade.....	15
3	METODOLOGIA DO ESTUDO.....	16
4	ESTUDO.....	17
5	RESULTADOS.....	48
6	CONCLUSÃO.....	49
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	50
	BIOGRAFIA.....	52

## **INTRODUÇÃO**

### **1.1 Considerações Iniciais**

O Brasil passou por diversas mudanças em direito de propriedade. Até a data da independência do Brasil todas as terras pertenciam a coroa portuguesa. O Brasil era dividido em grandes partes, as chamadas capitanias hereditárias, onde haviam 12 donatários representantes do rei de Portugal, que tomavam conta das terras e as exploravam comercialmente. Em 1822 com a independência do Brasil o sistema de direito a propriedade mudou e a única forma de se apropriar de uma terra era por meio de posse, o que continuou até 1850, quando se promulgou a lei 601 que foi a lei das terras do Brasil. Essa lei é reconhecida como um marco no regime de propriedade brasileira. Após essa lei ficou determinado que a única forma de apropriação de terras estabelecida no país seria a transação de compra e venda e não mais por concessão do estado.

A Demarcação de terras foi necessária para que o parcelamento das terras tivesse as medidas, a exata fração em suas plantas, os limites e o contorno preciso da área. Isso foi o início do loteamento no Brasil com as áreas bem definidas entre público e privado, configurando o processo de urbanização das cidades. Apesar das inovações jurídicas e leis o sistema de aquisição por posse ainda é usado nos dias atuais no Brasil.

O processo urbanístico no Brasil teve um ritmo acelerado, as cidades foram crescendo, sendo ocupadas irregularmente acompanhando o desenvolvimento industrial e a busca por empregos, mas sem legislações urbanísticas bem definidas. Os municípios não tinham infraestrutura eficiente para atender uma nova população em crescimento, vários problemas surgiram como bairros irregulares, construções insalubres, ruas poluídas e casas construídas em áreas de risco.

As cidades com altos índices populacionais passaram por enormes problemas relacionados com doenças e questões sanitárias, o estado tratava das construções mais com caráter fiscal do que com controle do uso do solo e parâmetros urbanísticos.

De acordo com Carneiro e Faria (2005):

O processo de urbanização das cidades brasileiras ocorreu de forma diferente daquele dos países ricos. Enquanto nos países ricos a urbanização sucedeu entre cem e duzentos anos, no Brasil durou cerca de cinquenta anos, acontecendo concomitantemente com o processo de industrialização e não como consequência dele.

As normas urbanísticas no Brasil vieram a ser pensadas de forma mais ampla e substancialmente na constituição de 1988 com a previsão dos municípios e mudou juridicamente a propriedade-direito para a propriedade-função, ambas incluídas nos direitos fundamentais, submetendo o direito de propriedade a função social, foi incluído também o estatuto das cidades e plano diretor que devem contar necessariamente com representantes da sociedade, associações e vários segmentos econômicos e sociais.

O estatuto das cidades tem em uma das suas diretrizes a regularização fundiária de áreas ocupadas e sem título de propriedade, problema que atinge todas as cidades brasileiras.

De acordo com Mattos (2002):

O Plano Diretor deve considerar principalmente a necessidade da atuação do poder público na produção de um ambiente equilibrado ao alcance de toda a população e na redução das desigualdades entre as diferentes áreas urbanas. Somam-se a esses princípios a definição de mecanismos de ajuste dos processos de crescimento e a instituição de formas de participação popular organizada no processo de elaboração e decisão sobre os planos ou orçamentos.

As leis urbanísticas são os principais instrumentos para a ordenação das edificações e construções e para fiscalizar o uso e ocupação do solo e podem ser de competência da União ou do município. Aos estados compete legislar sobre matérias não reguladas por leis federais e municipais.

Com a evolução das leis e entendimentos jurídicos, foram pensados mecanismos para organizar as cidades tais como; o zoneamento de áreas que ajuda a definir melhor a cidade, leis de parcelamento do solo, leis de desapropriação, leis e normas de construção, código de obras, leis ambientais, entre outras.

## 1.2 Motivação

As cidades brasileiras foram sendo ocupadas de forma irregular nas últimas cinco décadas, com emigração em massa de pessoas vindas do campo para o urbano, o que gerou vários problemas para as cidades que não estavam preparadas para crescer de forma vertiginosa, pois não possuíam tratamento e coleta de esgoto, fornecimento de água potável em grande escala, iluminação pública, segurança, transportes, empregos e moradias seguras e salubres.

De acordo com o Ministério do Desenvolvimento Regional das cidades (2019):

Cerca de 50% dos imóveis no Brasil tem algum tipo de irregularidade. Dos 60 milhões de domicílios urbanos no país, 30 milhões não tem escritura. A informalidade dos imóveis não distingue classes sociais: vai de favelas a condomínios de luxo. As causas da situação irregular também são diversas, indo desde invasões a loteamentos que forma criados a revelia da lei, ou porque não foram aprovados e registrados, ou porque forma vendidos de forma ilegal.

Edificações novas precisam ser licenciadas na prefeitura, ter um projeto, seguir parâmetros urbanísticos, leis de uso e ocupação do solo, gabarito, preservação do meio ambiente, zoneamentos. A aquisição ou venda de imóveis ou lotes devem ser feitas de forma regular, registrados em cartório de imóveis, respeitando as leis vigentes no país. Os imóveis irregulares precisam ser legalizados pelas leis vigentes urbanísticas e as leis vigentes do código civil para garantir o direito de propriedade e segurança jurídica.

## 1.3 Relevância do tema

A pesquisa é baseada nas grandes mudanças nas leis urbanísticas, crescimento desordenado das cidades, formas de se licenciar e legalizar um imóvel, direito de propriedade que tiveram grandes transformações no Brasil através dos últimos anos.

O tema aborda a necessidade da regularização das novas construções e legalização dos imóveis já construídos para garantir o direito real da propriedade e assegurar o bem imóvel, assim como o valorizar.

O censo de 2010, realizado pelo IBGE, trouxe algumas inovações a fim de

identificar os aglomerados subnormais que, segundo definição do próprio instituto:

“É um conjunto constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais (barracos, casas...) carentes, em sua maioria de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) e estando dispostas, em geral de forma desordenada e densa.” (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística)

#### **1.4 Definições**

- Plano diretor: é um mecanismo legal de política urbana que visa orientar a ocupação do solo urbano regulamentado pela lei federal de 10.257/01.
- Habite-se: é um documento emitido pela autoridade pública municipal que autoriza o início da utilização efetiva de construções ou edificações.
- Lei de uso e ocupação do solo: define as normas gerais para o desenvolvimento da cidade.
- Usucapião: é o direito que o indivíduo adquire em relação à posse de um bem móvel ou imóvel em decorrência de um bem por determinado tempo, contínuo e incontestadamente.
- Código de obras: disciplina procedimentos administrativos e executivos e as regras gerais e específicas que dizem respeito a obras, edificações e equipamentos, inclusive os destinados ao funcionamento de órgãos ou serviços públicos, no âmbito da competência do município.

#### **1.5 Metodologia**

O método utilizado busca analisar dados através de pesquisas qualitativas em bibliografias e leis que buscam salientar a relevância de cooperação das esferas públicas na adoção de políticas públicas e sociais para as cidades através de programas governamentais e leis urbanísticas, direito de propriedade, regularização fundiária, o meio ambiente e desenvolvimento sustentável dos municípios.

#### **1.6 Objetivos**

##### **1.6 Objetivos Gerais**

O estudo busca analisar os diversos tipos de leis, decretos de diversas esferas

públicas, que regem uma construção ou imóvel, as formas de aquisição de imóvel, direito imobiliário, regularização fundiária, estudo de legalização de um imóvel caracterizado como irregular, assim como revela todos os problemas de uma organização urbanística tardia no Brasil, e mostra como as novas leis urbanísticas tem ajudado o planejamento dos municípios.

### **1.6.2 Objetivos Específicos**

- Mostrar a relação benéfica da regularização fundiária nos imóveis
- Analisar as diferentes formas de aquisição de um imóvel
- A evolução das leis urbanísticas, através de mecanismo criados pelo governo para organizar os municípios.
- Apresentar um estudo de como licenciar e legalizar um imóvel
- Destacar e comparar um imóvel legalizado e um imóvel irregular

### **1.7 Fechamento**

Este trabalho analisa o desenvolvimento dos municípios brasileiros. Como surgiram, de que forma, a ausência de fiscalização do poder público que permitiu que as cidades fossem sendo adensadas de forma irregular e que imóveis fossem erguidos sem obedecer às legislações vigentes.

A modernização das leis urbanísticas e de direito de propriedade como ajuda aos municípios a tentarem criar políticas habitacionais melhores e licenciar empreendimentos de forma sustentável, assim como enquadrar, dar legalidade a imóveis construídos de forma irregular nas novas leis vigentes urbanísticas.

## **2 REFERENCIAL TEÓRICO**

### **2.1 Evolução na legislação urbanística Brasileira**

A evolução da legislação urbana leva em consideração conceitos básicos como urbanidade, cidadania, zoneamento, os quais se transformam nos objetivos da própria legislação.

Segundo (Souza 1992):

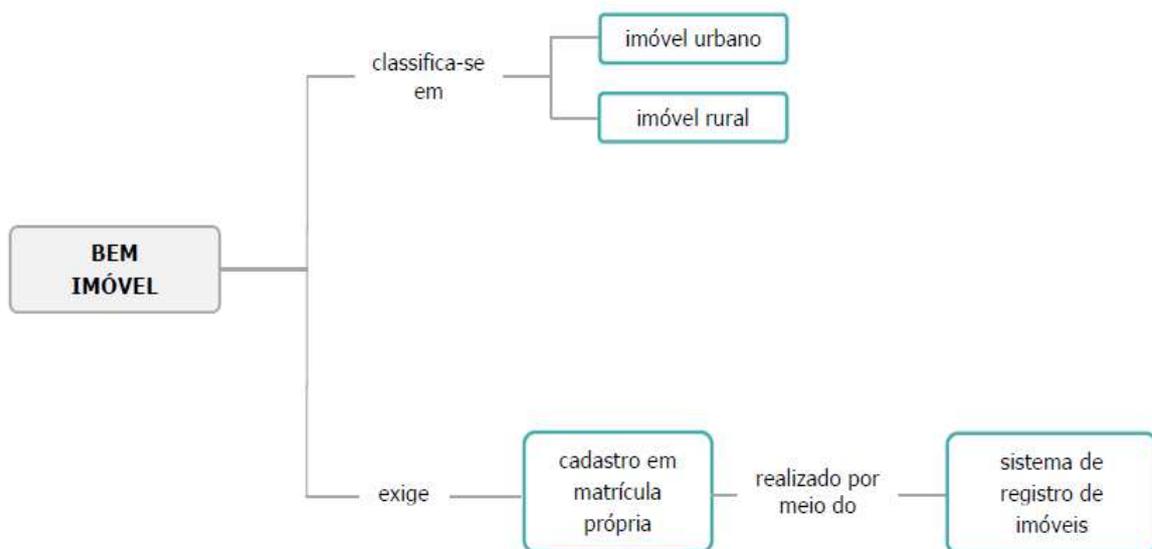
Que a urbanidade promove a emergência de uma nova consciência cidadã que brota das lutas urbanas em prol da democratização do uso da cidade e da opção dos modelos de construção da cidade, de uma efetiva participação dos cidadãos nos destinos do seu entorno ou da cidade inteira.

### **2.2 Direito de Propriedade**

A constituição de 1988 trouxe em seu texto uma mudança que transformou a propriedade-direito para a propriedade-função, ambas incluídas entre os direitos e garantias fundamentais, submetendo o direito de propriedade à satisfação de sua função social.

Segundo Fábio Konder Comparato, parte da doutrina entende que com a:

“função social da propriedade não se indicam as restrições ao uso e gozo dos bens próprios. Estas últimas são negativas ao direito do proprietário. Mas a noção da função, no sentido em que é empregado o termo nessa matéria, significa um poder, mais especificamente, o poder de dar ao objeto da propriedade destino determinado, de vinculá-lo a certo objetivo. O adjetivo social mostra que esse objetivo corresponde ao interesse coletivo do próprio dominus, o que não significa que não possa haver harmonização entre um e outro. Mas, de qualquer modo, se está diante de um interesse coletivo, essa função social da propriedade corresponde a um poder-dever do proprietário, sancionável pela ordem jurídica”



Fonte: Apostila introdução ao direito imobiliário, bens imóveis – FGV – 2019

### 2.3 Estatuto das Cidades

Encarregada pela constituição de definir o que significa cumprir a função social da cidade e da propriedade urbana, a nova lei delega esta tarefa para os municípios, oferecendo para as cidades um conjunto inovador de instrumentos de intervenção sobre seus territórios, além de uma nova concepção de planejamento e gestão urbana. (Rolnik, 2008).

As inovações contidas no Estatuto situam-se em três campos:

- Um conjunto de novos instrumentos de natureza urbanística voltados para induzir mais do que normatizar as formas de uso e ocupação do solo;
- Uma nova estratégia de gestão que incorpora a ideia de participação direta do cidadão em processos decisórios sobre o destino da cidade.
- A ampliação das possibilidades de regularização das posses urbanas, até hoje situadas na ambígua fronteira entre o legal e o ilegal.

De acordo com Mattos (2002):

O Plano Diretor deve considerar principalmente a necessidade da atuação do poder público na produção de um ambiente equilibrado ao alcance de toda a população e na redução das desigualdades entre as diferentes áreas urbanas. Somam-se a esses princípios a definição de mecanismos

de ajuste dos processos de crescimento e a instituição de formas de participação popular organizada no processo de elaboração e decisão sobre os planos ou orçamentos.

## 2.4 Usucapião

Usucapião é uma forma originária de aquisição de imóvel permitida por lei tendo como objetivo atingir a função social da terra por aqueles que, atendendo a certos requisitos, garantem a estabilidade da propriedade.

Forma de aquisição de propriedade móvel ou imóvel pela posse prolongada e interrupta, durante o prazo legal estabelecido para a prescrição aquisitiva, suas espécies, requisitos necessários e causas impeditivas. (CPC lei 13.105/15)



Fonte: Site – <https://www.notariado.org.br/>

## 2.5 Projeto de Arquitetura Legal ou Projeto de Aprovação

De acordo com documento aprovado pela 77ª reunião do conselho superior do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB).

“constitui a configuração técnico-jurídica da solução arquitetônica

proposta para a obra considerando as exigências contidas no programa de necessidades, o estudo preliminar ou anteprojeto aprovado pelo cliente e as normas técnicas de apresentação e representação gráfica provenientes dos órgãos públicos em especial, prefeitura municipal, concessionárias de serviços públicos e corpo de bombeiros.

## **2.6 Loteamento, Gleba, Lote, Desmembramento**

Gleba é uma terra crua, sem qualquer regulamentação e adequação as leis brasileiras e regionais. Quando a gleba é servida de infraestrutura básica, adaptando as leis brasileiras e regionais, atendendo todos os requisitos e conformidades exigidas pelo plano diretor do município em questão, passa a ser chamado de lote.

De acordo com Scavone Junior:

“Gleba é a porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento sob a égide da lei nº 6.766/79, o que equivale dizer que estaremos diante de uma gleba se a porção de terra jamais foi loteado ou desmembrada sob a vigência da nova lei”.

Lote é o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal.

O loteamento deve ter uma infraestrutura básica dos parcelamentos. É constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica e domiciliar e vias de circulação.

O loteamento de acordo com a lei nº 6.766 no seu artigo 2º, inciso 1º:

“Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouro ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”.

A mesma lei cuida de definir, também, o conceito de desmembramento, dessa vez no parágrafo 2º do mesmo artigo, que assim dispõe:

“Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes”

Loteamento e desmembramento são espécies de parcelamento de solo, a diferença entre eles é que enquanto o loteamento cria um sistema viário para o local, o desmembramento aproveita o sistema viário existente.

## **2.7 Remembramento**

Remembramento é o procedimento administrativo destinado a realizar a fusão ou unificação de dois ou mais terrenos, para a formação de um novo lote. O terreno resultante do remembramento é considerado juridicamente um novo imóvel, pois passa a ter uma área diferente, maior formada pela soma das áreas dos terrenos remembrados, como também terá limites e confrontantes diferentes.

## **2.8 Loteamento Irregular**

De acordo com a lei 6766/99 é crime contra a administração pública dar início a loteamento sem licença ou em desacordo com as leis urbanas.

A legislação federal e as legislações municipais proíbem loteamentos em terrenos alagadiços e sujeitos a enchentes, em terrenos aterrados com material nocivo a saúde como resíduos domésticos e industriais, terrenos com mais de 30 por cento de inclinação, áreas de bosque, florestas ou muito próximos a rios e em terrenos situados a sessenta metros acima do nível do mar.

## **2.9 Fracionamento**

O fracionamento está ligado ao direito de propriedade, tem por finalidade estabelecer uma relação entre o imóvel edificado e a parcela de lote que lhe é correspondente, tendo como objetivo a venda futura do bem.

No fracionamento, o lote original não perde suas características, embora a matrícula original do lote seja também extinta para abertura de novas matrículas onde constarão as áreas específicas e de direito de cada unidade.

### **2.9.1 PAP – Planta de Alinhamento Projetado e PAL – Projeto Aprovado de Loteamento**

PAP - Sistema unificado de projetos de alinhamento contendo os projetos aprovados de alinhamentos em vigor sobre a planta cadastral da cidade.

PAL – Projeto de parcelamento da terra podendo ser efetuado através de loteamento ou desmembramento ou através de remembramento.

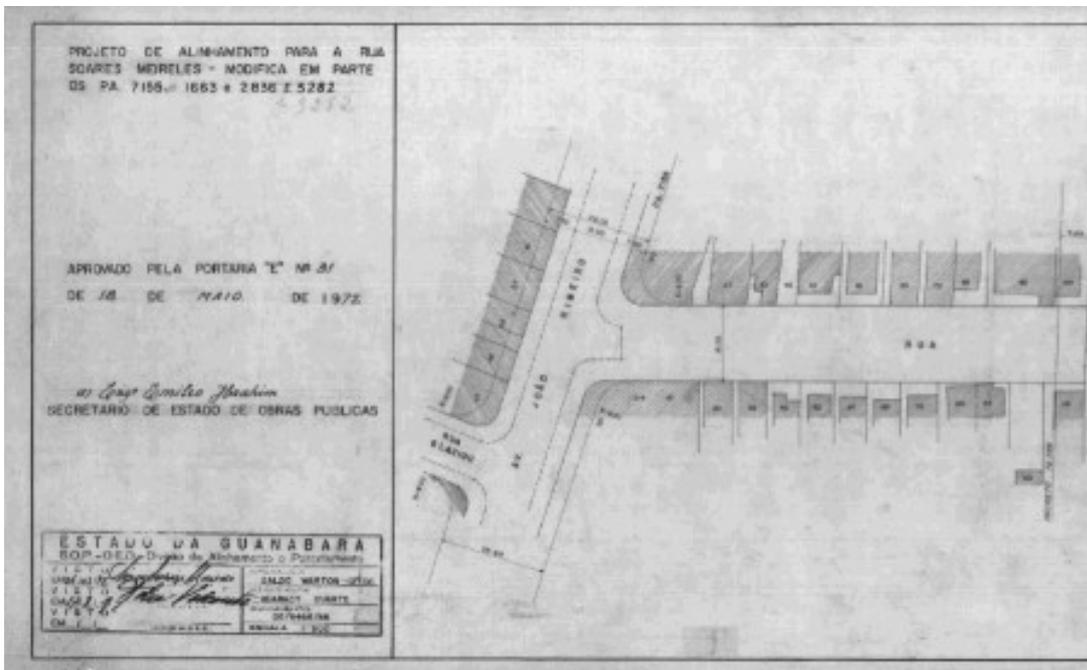


Foto: PAL-Prefeitura/RJ - Fonte: Site da prefeitura do RJ- <http://prefeitura.rio/>

### 2.9.2 Legislação Urbanística, Afastamento e Alinhamento

É a distância mínima, determinada pela legislação em vigor, entre duas edificações ou entre uma edificação e as linhas divisórias do terreno onde ele se situa; o afastamento frontal, lateral ou fundos quando.

O afastamento frontal corresponde a distância entre o plano da fachada da edificação e o alinhamento do terreno onde se situa.

Alinhamento é a linha que define o limite entre o terreno e o logradouro público.

### 2.9.3 Gabarito

É um parâmetro que corresponde a altura máxima e ao número máximo de pavimentos permitidos para uma edificação pela legislação em vigor.

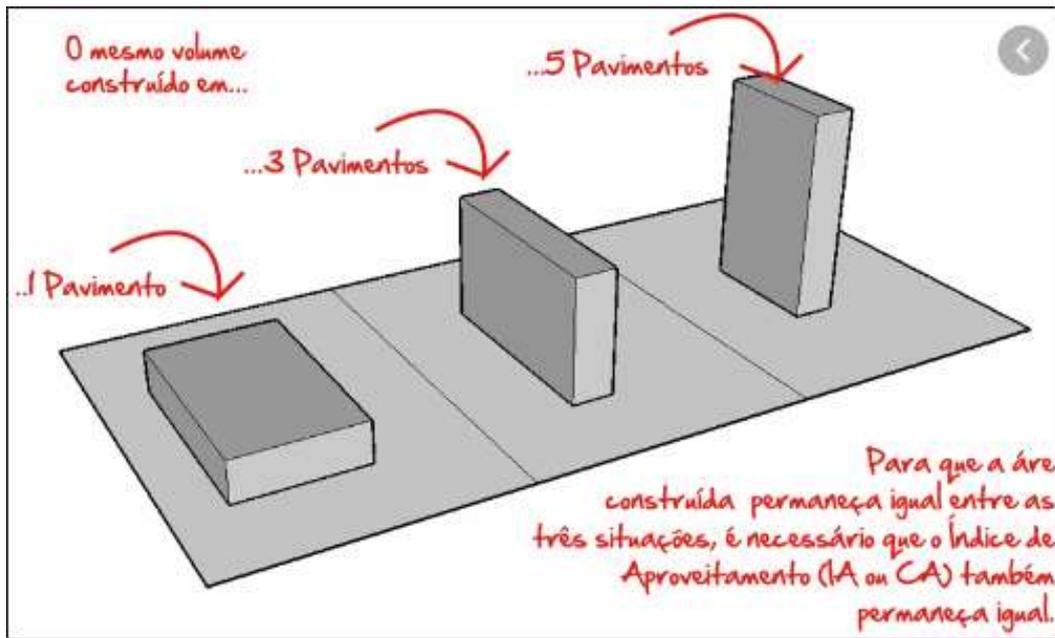


Imagem das definições de gabarito. Fonte: site: <https://urbanidades.arq.br/>

### 2.9.4 Pavimento

Conjunto de áreas cobertas ou descobertas em uma edificação, situadas entre o plano de um piso e o teto imediatamente superior, admitindo-se um desnível máximo de 1,50 m.

### 2.9.5 Zona e Subzona

Território perfeitamente delimitado, caracterizado pela predominância, diversidade ou intensidade dos diversos usos e atividades econômicas, sociais e culturais.

### 2.9.6 Posse

A posse de um imóvel é caracterizada pelo uso do bem como proprietário, mas não quer dizer que o possuidor seja o proprietário de fato.

De acordo com o artigo 1196 do código civil – lei 10460/02:

Art.1196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

### **2.9.7 Propriedade**

O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

De acordo com o artigo 1228 do código civil – lei 10460/02:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

### **3 METODOLOGIA DO ESTUDO**

Esse estudo foi idealizado com base em pesquisa descritiva, qualificativa, leitura acadêmica, consultas a sites de pesquisas, livros de áreas específicas, apostilas e outros materiais que se referem ao tema escolhido.

Para a confecção do trabalho foram utilizados, dados técnicos, tabelas, fotos e figuras, retirados com referência citada do material bibliográfico estudado e consultado pelo autor, para chegar as considerações finais do estudo.

## 4 ESTUDO

### 4.1 Urbanização, Criação de Leis, Suas Aplicações e Evoluções

No Brasil, em sua época de colônia, todo o território era pertencente a Portugal. A coroa Portuguesa cedia direitos a seus representantes chamados de donatários, que administravam o território luso ultramarino localmente. Como o território era de uma extensão muito grande para ser cuidado e desenvolvido, os donatários possuíam a prerrogativa de transmitir direito de terra a outros colonizadores. Esse ato foi nomeado de sesmaria, áreas geralmente não utilizadas pelos governantes, mas que precisavam ser ocupadas e protegidas. A grande maioria dessas terras foram usadas para cultivo agrícola.

Com a declaração de independência do Brasil em 1822, a forma de aquisição, utilização e uso do território brasileiro foi modificado, foi instituído o sistema de posse, onde as terras antes de domínio de Portugal passaram a ser apropriadas.

Em 1850 foi instituída a lei de terras que preconizava em seu texto a forma de aquisição de propriedade por compra e venda e não mais por concessão do estado, introduzindo as terras na economia gerando valor econômico e criando o loteamento de áreas e urbanização com demarcação pública e privada.

De acordo com a Lei nº 601 de 18 de Setembro de 1850:

Dispõe sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por título de sesmaria sem preenchimento das condições legais. bem como por simples título de posse mansa e pacífica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a título oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colônias de nacionais e de estrangeiros, autorizado o Governo a promover a colonização estrangeira na forma que se declara.

Com a proclamação da república no Brasil em 15 de novembro de 1889, o governo passou a administrar e controlar os novos loteamentos, mas apenas em 1979 com a lei 6766/79 que trata em seu texto do parcelamento do solo urbano, dentre outras regras e normas, a administração pública começou a cobrar requisitos

urbanísticos mais qualitativos e de infraestrutura para o parcelamento dos solos, loteamento, desmembramento e remembramento.



Fonte: Gráfico com taxa de urbanização (Foto: IBGE) - site: <http://educacao.globo.com/>

O Brasil teve um grande lapso de tempo sem leis urbanísticas efetivas e claras aliado a falta de fiscalização pública. O país teve um grande crescimento habitacional nas cidades por advento da industrialização, a busca por empregos, moradia e melhor qualidade de vida que transformaram muitas cidades em metrópoles. No entanto, as cidades não possuíam infraestrutura adequada e eram caras para se viver, muitos bairros se formavam sem estrutura de água, tratamento de esgoto, iluminação pública e, sem condições financeiras as pessoas começaram a viver em cortiços, favelas e improvisando moradias, fato esse que perdura até os dias atuais em grande parte do território brasileiro.

Krebs (2002, p. 18):

A Urbanidade se expressa por um conjunto de realizações, de benefícios, de facilidades e de amenidades que dão à cidade a medida da qualidade de vida, do bem-estar alcançado por seus habitantes, da sua humanidade, ao mesmo tempo que, ao respeitar suas características, preserva sua singularidade face às demais. Cogita-se, pois, de que a promoção da

urbanidade está também vinculada à forma dada à cidade, à sua estruturação e as modificações operadas no seu interior.

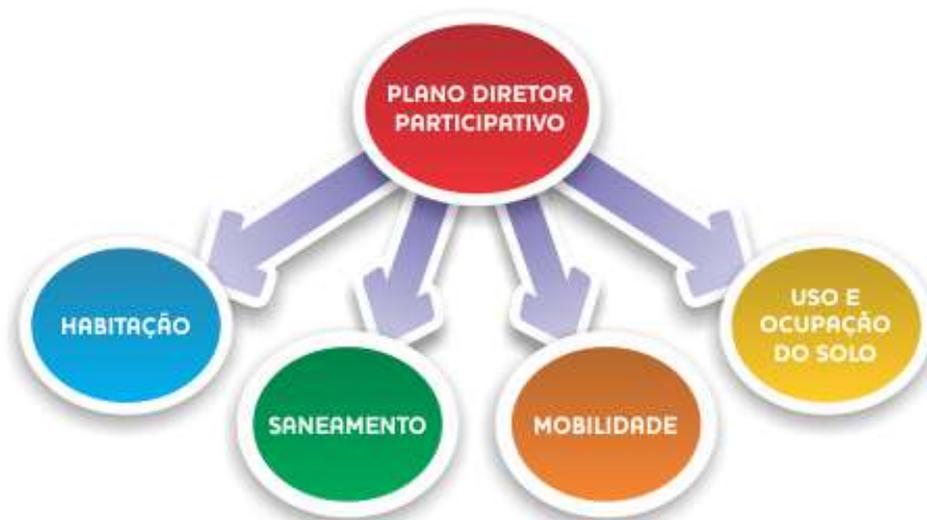
Tem-se, então, que a materialização da urbanidade depende, outrossim, das leis com que se revestem as medidas intervencionais e de caráter administrativo que adotam os administradores. Apesar das garantias legais dispostas pela legislação ordinária e pela constituição de um país, é a legislação urbana, enquanto instrumento jurídico de controle do uso do solo privado e público, que assegura a implantação deste ou daquele modelo de planejamento. Em última análise, da gênese da legislação urbanística depende, em grande medida, o maior ou menor grau de urbanidade construído em uma cidade.

A instauração da constituição brasileira em 1988 promoveu novos mecanismos urbanísticos para a gestão pública, gerando uma modificação jurídica da propriedade-direito para a propriedade-função, ambas com direitos e garantias, mas que submeteu a direito de propriedade a ideia de função social. O direito social a uma moradia digna torna-se garantido pela lei e outro grande instrumento foi a criação do plano diretor das cidades, uma lei que trata de reduzir as desigualdades da população, que permitiu aos municípios tratarem do solo de forma eficaz e trouxe ainda em sua composição políticas públicas de preservação do meio ambiente, cuidados com o patrimônio, planejamento urbano e regularização urbanística. Inseriu a participação da sociedade com a formação de conselhos municipais para ajudar a fiscalizar os políticos locais e gestores na busca por decisões públicas que tragam melhorias no convívio coletivo das cidades.

Meirelles (1990, p.25), sobre a evolução do direito de propriedade, nos diz que:

Superado o conceito absolutista do direito de propriedade – *jus utendi, fruendi et abutendi* -, que teve o seu apogeu no individualismo do século XVIII, o domínio particular se vem socializando ao encontro da afirmativa de Léon Duguit, de que ‘a propriedade não é mais o direito subjetivo do proprietário, é a função social do detentor da riqueza’. Com esta característica contemporânea, já não se admite o exercício anti-social do direito de propriedade, nem se tolera o uso anormal do direito de construir. O exercício do direito de propriedade tem limites exigidos pelas relações de vizinhança e pelo interesse social, a despeito de ter sido considerado absoluto e ilimitado.

A lei 10.257 de 2001, regulamentou o estatuto das cidades, mesmo estando sua criação já prevista na constituição de 1988, sua regulamentação só veio a ser aprovada em votação do congresso no ano de 2001.



Organograma de um plano diretor. Fonte: site: <http://www.planodiretorparticipativo.pjf.mg.gov.br/>

O estatuto das cidades trouxe várias mudanças nas gestões municipais. O planejamento das cidades precisa garantir acesso da população a direitos de obter uma cidade mais justa, democrática, sustentável, dentre outros fatores. Incorporou a possibilidade de regularização de posses ilegais de imóveis nas cidades, outorga onerosa do direito de construir onde as áreas com mais infraestrutura possuem maior incentivo de adensamento populacional, possibilitou a participação da sociedade nas decisões da cidade e outros mecanismos de política urbana.

De acordo com a lei - nº 6766/79:

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. O presidente da república: Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei: Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo

municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

A lei 6766/79 é um marco importante para os municípios. O texto norteia sobre os mínimos requisitos que as cidades devem exigir para loteamentos, parcelamento de solo, infraestrutura, normas e penalizações para quem descumprir a lei, responsabilizando civil e criminalmente os infratores, auxiliando ainda em suas garantias legais, que cada cidade ou município por suas particularidades específicas possam legislar e planejar seus territórios em complemento à lei federal.

#### **4.2 Parcelamento do Solo, os Seus mecanismos e Requisitos**

O parcelamento de solo é a divisão de grandes extensões de terra denominadas como gleba, que são áreas sem registro público e após serem demarcadas, documentadas e registradas são chamadas de lote. O lote é uma unidade imobiliária urbana que precisa estar inserido em infraestrutura com acesso por arruamento. Do resultado da divisão de grandes lotes deriva-se o loteamento, que são lotes menores inseridos em quadras compostos pelos lotes e por vias de circulação. O loteamento é obrigado a ter elementos de infraestrutura tais como; abastecimento de água, coleta de esgoto, iluminação pública, calçamento, espaços públicos, dentre outros fatores previstos na lei de parcelamento urbanístico do solo, lei nº 6.766/79.

“Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situa (art. 2º, § 4º, da Lei 6.766/79).”

O Loteamento para ser regularizado deve seguir as leis e normas urbanísticas tanto no âmbito federal quanto na municipalidade local e o lote tem que ter registro público. Para licenciar um loteamento é necessário fazer um projeto contemplando toda a infraestrutura prevista em leis e normas, incluindo áreas de doação ao poder público. Esse projeto necessita ser aprovado pela prefeitura do local. Após aprovado tem que ser registrado em cartório de registro de imóveis, pois a divisão do lote com

grande porção gerará novas matrículas de cada lote tornando-os individuais, dando assim a segurança jurídica necessária para o loteamento ser executado e poder ter suas unidades de lotes negociadas mediante compra e venda.

Loteamento fechado tem acesso controlado e pode ser todo murado em sua periferia, mas não pode ser vedada a entrada de pedestres e veículos. A gestão municipal competente cede uma concessão de uso exclusivo de um bem de seu domínio a um particular desde que com autorização legal e registrada, essa concessão pode ser remunerada ou gratuita por tempo determinado ou não.



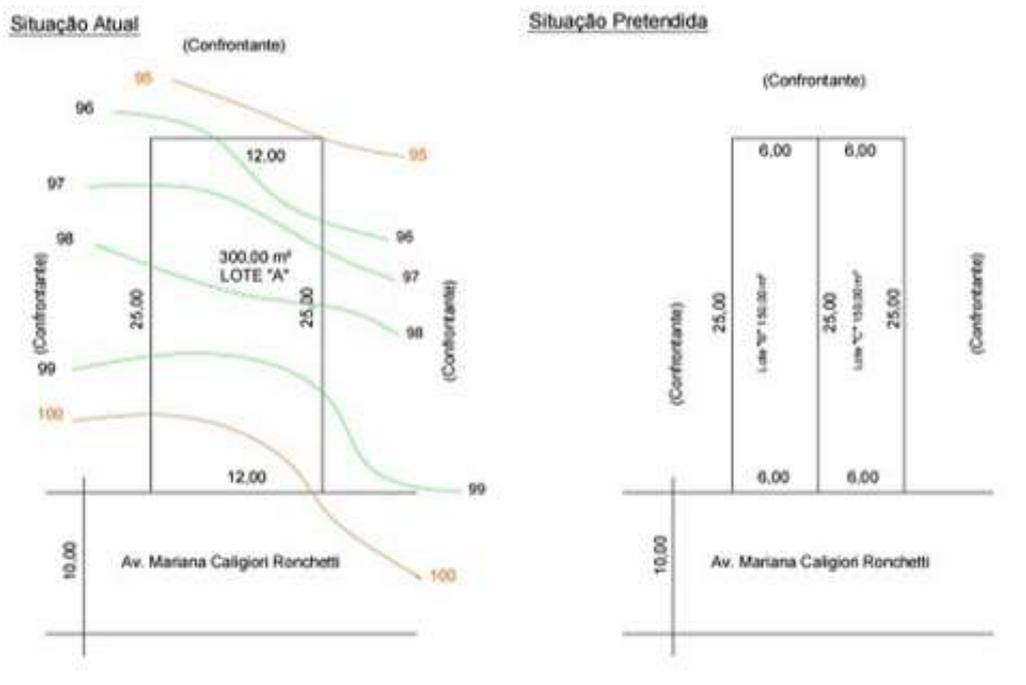
Imagem de um loteamento. Fonte: <https://habicamp.com.br/entenda-as-etapas-de-construcao-de-um-loteamento/>

A instituição de condomínio formado por lotes é diferente do loteamento fechado, pois o condomínio é privado dividindo suas áreas em comum aos condôminos proprietários e as áreas de propriedade exclusiva. A infraestrutura deve ser realizada toda pelo construtor ou incorporador do condomínio de lotes e funciona como um condomínio edilício onde todos os proprietários tem uma fração ideal do lote.

Loteamento irregular ou clandestino é aquele que não segue as determinações previstas na lei 6.766/79 e as leis urbanísticas do poder local municipal. O loteamento irregular é considerado crime contra a administração pública e deve ser fiscalizado pelo poder público municipal.

“É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado. (art. 37º, parágrafo único, da Lei 6.766/79).”

Desmembramento de lotes é diferente de loteamento, pois o desmembramento é a ação de dividir um lote já existente em duas ou mais partes, mas utilizando-se da infraestrutura urbana com o arruamento já existente. Para o desmembramento de lotes é necessário consultar a lei nº 6.766/79 que traz as exigências mínimas de tamanho de lotes. Quando não houver legislação municipal que trata do fato, será elaborado um projeto de desmembramento que deverá ser aprovado pelo órgão competente da prefeitura da localidade responsável pela área. Após a aprovação da prefeitura será registrada em cartório de registro de imóveis, gerando novas matrículas independentes do lote originário.



Desmembramento de lotes. Fonte: apostila escola de arquitetura legal

Remembramento de lotes é o reagrupamento de dois ou mais lotes, transformando-os em um lote maior, em que se utiliza da infraestrutura já existente como o logradouro. Precisa ser elaborado projeto de remembramento e é necessária a aprovação do poder público municipal e ser registrado em cartório de registro de

imóveis. A ação de remembramento em que cada lote possui matrícula independente será promovido a junção dos lotes, unificando-os em apenas uma matrícula pertencente ao lote novo constituído.

De acordo com a Lei 6.766/79, art. 3º - Parágrafo único:

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

### **4.3 Transcrição de Imóveis e Matrícula de imóveis**

A transcrição de Imóveis é um registro que liga os bens imóveis aos proprietários, mas que evidencia mais os dados pessoais do que do imóvel, o que possibilita o proprietário que tinha vários imóveis estarem registrados todos sob a mesma numeração de transcrição. A transmissão de propriedade por transcrição de imóveis vigorou até 1975, antes da publicação da nova lei de registros públicos, lei 6.015/73 que começou a vigorar em 1976. Os imóveis que não sofreram alteração desde antes da lei 6.015/73 continuam com seu registro válido.

Conforme transcrição nº **95.974**, feita em 26 de setembro de 1969, **MILTON SHIM-ITHI NAKAMURA**, que também assina **MILTON S. NAKAMURA**, brasileiro, casado, médico, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Doutor Lopes de Almeida nº 125, adquiriu por compra feita de OLINTO BRACALI, italiano, e sua mulher ILDA DAS DORES BRACALI, SERGIO BRACALI, desquitado, ADELIO BRACALI, solteiro, maior, ROLANDO BRACALI e sua mulher MARGARIDA PEREIRA BRACALI, todos brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados nesta Capital, nos termos da escritura de 18 de setembro de 1968, de notas do 8º Tabelião desta Capital, (L.º 528, fls. 34), pelo valor de NCr\$20.000,00 (vinte mil cruzeiros novos), na Saúde - 21º Subdistrito, **UM PRÉDIO ASSOBRADADO COMERCIAL NO TÉRREO E RESIDENCIAL NOS ALTOS, E RESPECTIVO TERRENO**, situado à Avenida Presidente Vargas, antiga Avenida Jabaquara nºs 2.733 e 2.735, com a área aproximada de 134,00m², medindo 7,40m de frente, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde mede 19,08m com Nicoleta Lucenti de Barros, pelo prédio 2.743 e pelo esquerdo, onde mede 19,66m com os transmitentes, pelo prédio de nºs 2.729 e 2.727, nas suas paredes e muros de meação e pelos fundos onde mede 6,45m com sucessores dos transmitentes, sendo todas as medidas, mais ou menos,

Fonte: <https://cartorioemsaopaulo.com.br/tag/transcricao-de-imovel/>

O sistema de matrícula de imóveis é uma numeração de registro que individualiza cada imóvel e mantém a mesma identificação numérica enquanto o imóvel existir. Nela consta a descrição do imóvel, localização, dimensões, características, confrontantes, o proprietário atual e todos os anteriores e fica registrado todas as benfeitorias, ônus, registros diversos e averbações referentes a um imóvel.

Na matrícula de um imóvel podem ser registrados hipotecas legais, judiciais e convencionais, penhoras, casamento, divórcio, usufruto do bem, contrato de compromisso de compra e venda do imóvel, contrato de locação e outros casos previstos na lei 6015/73 em seu artigo 167.

De acordo com o código civil, art.1227:

Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Segundo o código civil, só quem registra é o dono de fato do bem imóvel e para que um imóvel possa ser negociado de forma correta e legal é necessário ser feito um instrumento público chamado de escritura de compra e venda de imóvel, realizada no cartório de notariado no qual o vendedor através de certidões cartorárias comprova que é o real dono do imóvel. Também deve apresentar certidões confirmando que o imóvel está livre e desimpedido para a venda e que não há nenhuma ônus registrada que comprometa o imóvel, como uma penhora de bens. A escritura deve ser registrada no cartório de notas e os impostos de transmissão de bens ITBI (Imposto de transmissão de bens imóveis) pagos a prefeitura responsável pela localidade. A escritura e demais documentos devem ser registrados no cartório de imóveis responsável pela localização do imóvel para ser registrada a compra e venda, a transmissão do bem, e o novo proprietário do imóvel.

“O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade. (art.828 do CPC)”

Averbação é o ato de anotar na matricula do imóvel determinado fato ocorrido com o mesmo, tais como; construção, demolição de edificação, divórcio, partilha, contrato de locação, dentre outros fatores citados na lei.6015/73 em seu artigo 167. A averbação não transfere direito real de propriedade, apenas atualiza o registro com benefícios ou gravames no título do bem.

#### **4.4 Usucapião Judicial, Extrajudicial e Outras Formas de Aquisição de Imóvel**

Usucapião é constituído quando uma pessoa tem a posse contínua de um bem imóvel por um determinado tempo sem interrupções. É necessário que seja uma posse com características usucapienda, que é a posse com intenção de dono do imóvel e que preencha os requisitos exigidos em lei, principalmente no código civil tais como; posse mansa e pacífica onde não haja oposição de proprietário do imóvel, não podendo haver contratos de locação, comodato ou depósito.

Forma de aquisição de propriedade móvel ou imóvel pela posse prolongada e interrupta, durante o prazo legal estabelecido para a prescrição aquisitiva, suas espécies, requisitos necessários e causas impeditivas. (CPC lei 13.105/15)

A usucapião é uma forma originária de aquisição de imóvel permitida por lei, com o objetivo de assegurar a função social da terra por aqueles que atendendo a certos requisitos garantem a estabilidade da propriedade.

Sobre a questão de posse do imóvel, a lei nº 10.406/02 que constitui o código civil brasileiro preconiza em seu art.1238, que o tempo necessário para se adquirir um imóvel pela forma de usucapião é de quinze anos ininterruptamente. Não havendo oposição por nenhuma parte que lhe conteste o direito da posse, poderá ser requerido ao poder judiciário o direito da aquisição do imóvel por usucapião e consequentemente o registro no cartório de imóveis. Cita ainda que a posse por quinze anos de forma ininterrupta, exclui os precedentes de título e boa-fé.

O processo judicial de usucapião precisa ser requerido por um advogado que represente a parte solicitante. Deverá ser feita uma petição judicial e anexados documentos, tais como; título de compra se houver, declaração de posse, comprovante de taxas e impostos pagos e necessitará ser feito um projeto arquitetônico e memorial descritivo com prova de anotação de responsabilidade técnica para fins de usucapião por profissional habilitado, bem como outros diversos documentos podem ser juntados no processo judicial para ajudar a comprovar a posse como forma de provar o direito que a parte solicitante tem do bem imóvel.

Conforme Institui o Código Civil, lei nº10.406/02, art.1.242:

Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado

investimentos de interesse social e econômico.

A Usucapião extrajudicial foi um elemento introduzido no novo código do processo civil, art.1.071, onde foi aprovado o processo de reconhecimento de usucapião pela forma extrajudicial, podendo ser realizado em cartório de notariado e por consequência registrado no cartório de imóveis, visando dar celeridade e descomplicar a forma de registro dos imóveis reduzindo a carga de processos judiciais que tramitam no sistema judiciário brasileiro.

Para a tramitação do processo de usucapião extrajudicial o requerente precisa contratar um advogado para formar o processo administrativo, contratar um profissional técnico habilitado para elaborar plantas técnicas do imóvel e memorial descritivo com prova de anotação de responsabilidade técnica, juntar documentos que ajudem a comprovar a posse e o direito de pedir a benesse do usucapião. É necessário anexar no processo certidões negativas dos distribuidores da comarca do imóvel e do domicílio do requerente.

Através da figura do advogado, o requerente deve comparecer em cartório de atas notariais para fazer uma ata notarial de posse lavrada por tabelião que ateste o seu tempo de posse e de seus antecessores se houver.

No processo de usucapião tanto na esfera judicial quanto na extrajudicial, o oficial de cartório no processo extrajudicial ou oficial de justiça no caso judicial, notificará por correios ou pessoalmente as partes confrontantes do imóvel usucapiendo, bem como dará ciência aos poderes da união, estado, distrito federal e ao município onde está situado o imóvel. Será ainda publicada a sentença por edital sendo veiculada em jornal de grande circulação.

Conforme o CPC, lei 13.105/15, art.384:

A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

ESPÉCIE		TEMPO (Anos)	OUTROS REQUISITOS	FUNDAMENTO LEGAL	
1. Especial Individual	1.1. Urbano	a) Comum	5	a) Área de até 250 m <sup>2</sup> b) Utilização como moradia c) Não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.	Art. 183 da CF Art. 1.240 do CC
		b) Familiar	2	a) Área de até 250 m <sup>2</sup> b) Ser o imóvel de propriedade e utilizado como moradia de duas pessoas casadas ou que vivem em união estável. c) Abandono do lar por um dos ex-cônjuges ou ex-companheiros. d) Não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. e) Não ter sido beneficiado anteriormente pelo mesmo instituto.	Art. 1.240-A do CC
	1.2 Rural		5	a) Área de até 50 há b) Produção c) Utilização também como moradia d) Não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.	Art. 191 da CF Art. 1.239 do CC
2. Especial Coletivo		5	a) Área maior que 250 m <sup>2</sup> b) Utilização para moradia por população de baixa renda. c) Impossibilidade de identificar os terrenos ocupados por cada possuidor. d) Não serem proprietários de outros imóveis urbanos ou rurais	Art. 10 do Estatuto da Cidade	
3. Ordinário		10	a) Justo título b) Boa-fé	Art. 1.242 do CC	
4. Extraordinário		15	a) <b>NENHUM</b>	Art. 1.238 do CC	
		10	a) Utilização para moradia ou obras de caráter produtivo		

REQUISITOS GERAIS: a) Posse com "*animus domini*"; e b) Posse contínua e sem oposição  
(Elaboração: Advogado Wander R. Fernandes)

Tabela esquemática de formas de usucapião. Fonte: apostila escola de arquitetura legal

A Adjudicação é um ato judicial e é uma forma de transferência de propriedade de um imóvel ou outro bem de uma pessoa para outra, por meio da expedição da carta de adjudicação, essa ação ocorre em alguns casos, tais como;

- Quando um bem imóvel foi comprado por escritura de compra e venda, mas a escritura não foi registrada no cartório de imóveis no tempo hábil e o vendedor não foi encontrado para dar ciência da venda do imóvel ou faleceu;
- Imóvel vendido e sendo registrado apenas por escritura de promessa de compra e venda, onde essa escritura não foi traduzida para compra e venda, citando que o pagamento do imóvel foi quitado e não sendo registrada no cartório de imóveis;
- Por adjudicação compulsória, quando um imóvel é vendido por prestações e ao final do pagamento o vendedor se comprometeu em escritura transferir o direito de propriedade para o comprador do bem imóvel e não o fez, cessando o direito de registro ao comprador do bem;
- Na adjudicação para passar direito de bens para uma pessoa ou quando em

- formal de partilha um dos herdeiros renuncia seu direito a um bem;
- No caso de penhora de bens ou imóveis dentre outros casos diferentes.

Conforme o CPC, lei 13.105/15, art.685-B:

A adjudicação considera-se perfeita e acabada com a lavratura e assinatura do auto pelo juiz, pelo adjudicante, pelo escrivão e, se for presente, pelo executado, expedindo-se a respectiva carta, se bem imóvel, ou mandado de entrega ao adjudicante, se bem móvel.

#### **4.5 Licenciamento de Imóveis, Construção, Processo e Trâmites Tendo Como Base o Município do Rio de Janeiro Como Exemplo.**

A cidade do Rio de Janeiro foi fundada por Estácio de Sá em primeiro de março do ano de 1565, às margens da baía de Guanabara, no período colonial. Esse território, bem como todo o Brasil pertencia a Portugal. O local era um ponto estratégico militar para a coroa portuguesa, pois a cidade tinha o porto principal de chegada de pessoas e insumos, de onde também saiam os navios portugueses que transportavam as riquezas, tais como; ouro e pedras preciosas extraídas de Minas

Gerais, a madeira do pau-brasil, cana de açúcar, dentre outras. O Rio de Janeiro foi por muitos séculos a capital do Brasil, morada dos nobres e dos integrantes da coroa portuguesa, o que trouxe grandes investimentos para a cidade, construção de palácios, teatros, grande movimentação financeira e importância mundial por ser um centro comercial.

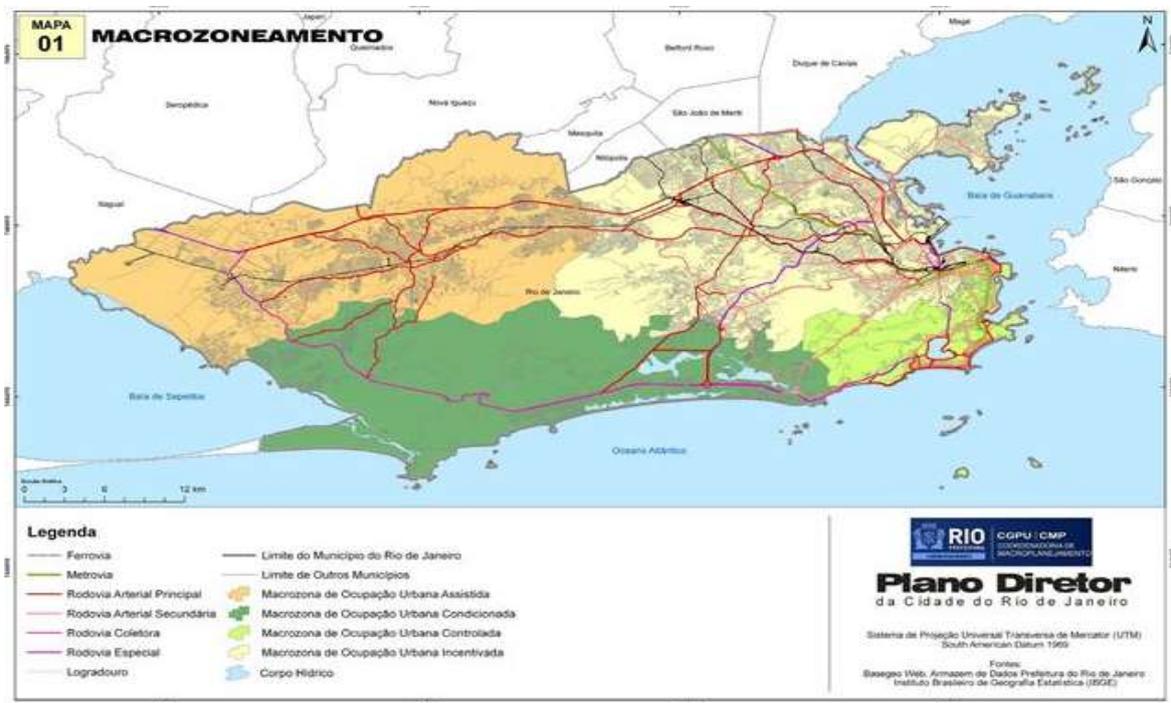
O Brasil até o século XIX era um país rural, apenas 5 a 6 por cento da população vivia em cidades e com a industrialização do país, o crescimento vertiginoso populacional das cidades e a busca por empregos e moradia, fez com que o governo federal criasse leis federais urbanísticas para todo o território nacional delegando e dando autonomia aos estados e municípios para que criassem as suas próprias leis urbanísticas, decretos e normas para controle de uso e ocupação do solo. As leis com o tempo foram modernizadas e se adequaram a novos anseios da sociedade, novos textos foram criados trazendo mecanismos administrativos como; plano diretor,

decretos, normas construtivas, dentre outras ações.

Conforme a Constituição federal, em seu artigo 182:

Art. 182. política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

O município do Rio de Janeiro, assim como outros municípios do país, possui suas leis próprias de urbanismo, uso e ocupação do solo, decretos, normas, dentre outros encargos que regem a cidade. As leis urbanísticas são bastante específicas podendo ter permissões e proibições de construção e uso do solo diferentes entre bairros, ruas e até em uma mesma rua ou avenida pode ser permitido um tipo de construção e em outro trecho pode ser vedado. Esse fato não ocorre apenas na cidade do Rio de Janeiro, todos os municípios que tem por competência legislar e fiscalizar conduzem a gerência do uso do solo conforme as necessidades de sua cidade.



Fonte: Mapa Plano diretor da cidade do Rio de Janeiro: <https://www.caurj.gov.br/wp-content/uploads/2013/08/Mapa-zoneamento.jpg>

Antes de se iniciar uma construção é necessário ser feita uma avaliação de

todos os documentos pertinentes ao imóvel, tais como; Certidão de ônus reais onde consta o proprietário real de direito do imóvel. Esse documento é requerido no cartório de imóveis correspondente ao local do imóvel e prova a existência legal do imóvel, as dimensões do imóvel, confrontações e sua localização. IPTU (imposto predial e territorial urbano), onde traz informações cadastrais dos contribuintes, endereço do imóvel, a situação do imóvel e se está cadastrado como predial ou territorial, se está situado em frente ou fundos, idade do imóvel e área do imóvel. O imposto de IPTU (imposto territorial e predial urbano) deve estar quitado no mínimo no ano anterior ao ano vigente. PAA(projeto de alinhamento de arruamento), onde disponibiliza o traçado que separa a área pública da área privada, o PAL(projeto aprovado de loteamento) que informa o tamanho dos lotes e a quadra da localização do lote se houver, a CI(certidão de informações) que traz informações do projeto de alinhamento vigente, número da planta cadastral, zoneamento, os decretos e leis que devem ser seguidos, como o de uso e ocupação do solo. Deve ser consultado o setor de urbanismo do município para que sejam requeridos projetos, certidões, informações e algumas prefeituras como a do município do Rio de Janeiro, disponibilizam de forma online versões para download desses projetos. Os documentos dos proprietários também devem ser analisados.

Precisa ser realizado um estudo de viabilidade que é tido como uma etapa do projeto de arquitetura como consta na NBR 13531 e NBR 13532, especificamente nessa análise será examinado a área que o imóvel está situado, avaliado o tipo de construção que será erguida, quanto as legislações urbanísticas locais, decretos, normas e leis pertinentes e serão coletadas informações, tais como; zoneamento, afastamento frontal, afastamento lateral e fundos, taxa de ocupação do lote, taxa de permeabilidade do solo, IAT(índice de aproveitamento do terreno), cálculo da ATE(área total edificada), necessidade e quantidade de estacionamento ou vagas, ICS (índice de comércio e serviços), se for construção comercial, dentre outros dados.

Programa de necessidades da construção específico para a tipologia escolhida, se será residencial, comercial, edificação mista ou outro tipo, gestão de riscos, além de ser necessário um estudo de mercado e as oportunidades e riscos de negócio na região da obra. Baseado nessas informações será possível saber o que se pode

construir no terreno.

Há ainda outros estudos interessantes e importantes a serem feitos conforme o porte da obra a ser realizada, bem como um estudo volumétrico da construção e de implantação da construção no terreno, estudo solar e dos ventos dominantes, trânsito, índice pluviométrico e ressalta-se também o estudo econômico e financeiro de toda a obra.

O local da futura construção deve ser sempre visitado para inspeção, há necessidade de ser conferida a localização, as medidas do lote conforme consta nos documentos e registros de cartório de imóveis, confrontantes, acessos, tipologia e topografia, dentre outras informações relevantes.

“Etapa destinada à elaboração de análise e avaliações para seleção e recomendação de alternativas para a concepção da edificação e de seus elementos, instalações e componentes”. (Estudo de viabilidade, NBR 13531, Elaboração de projetos de edificações – Atividades técnicas)

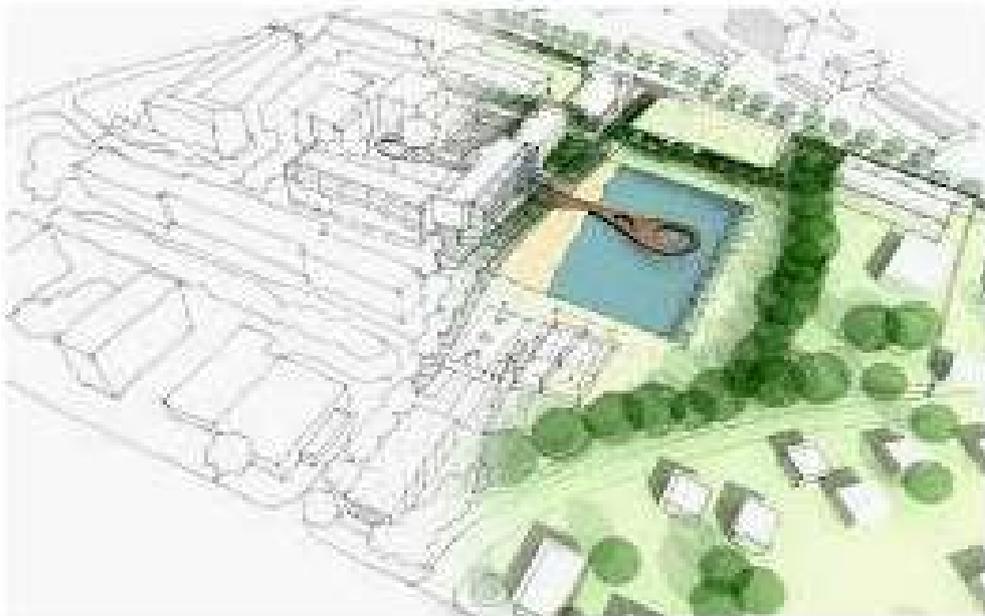
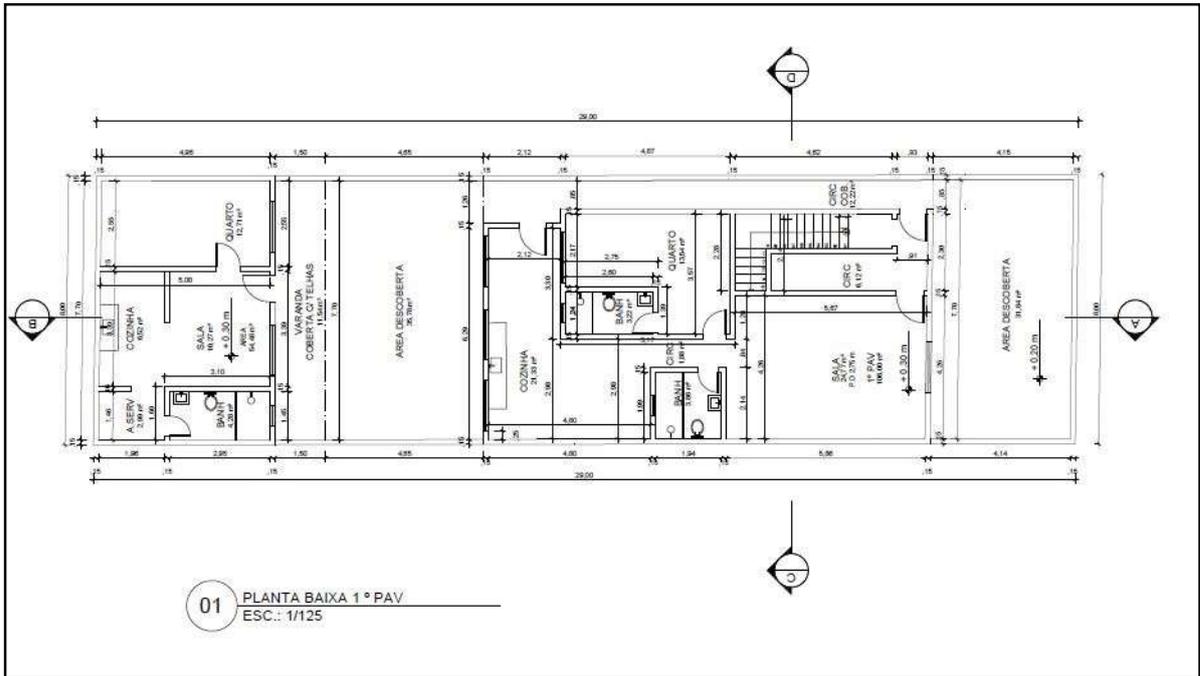


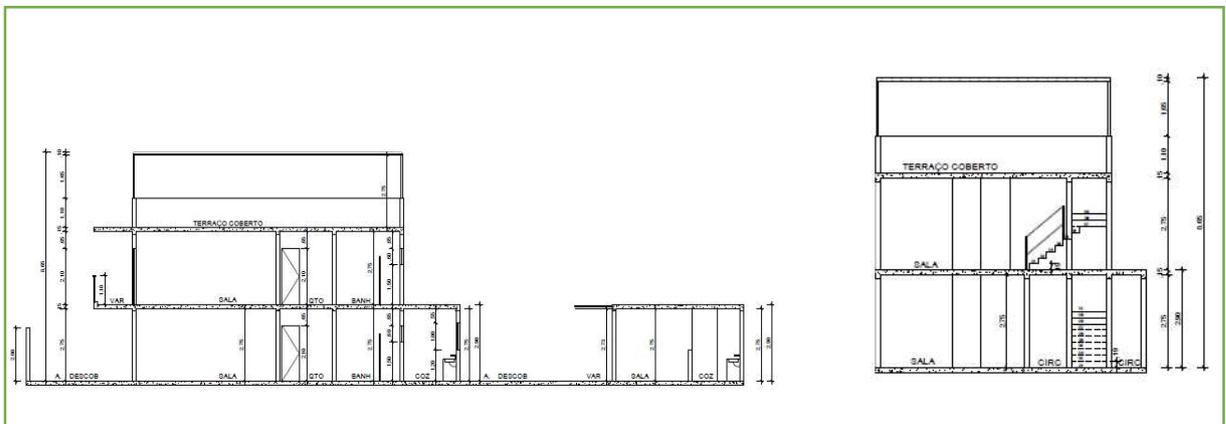
Foto: Estudo de Viabilidade técnica de construção – Fonte: <https://www.mapadaobra.com.br/negocios/estudo-de-viabilidade-em-projetos-de-obras-civis/>

Após a etapa de estudo de viabilidade e com todas as informações sobre o lote

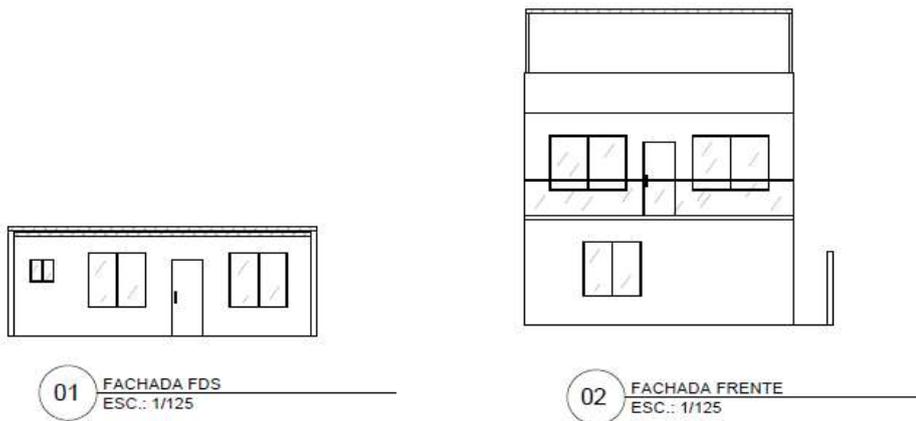




Fonte: Planta baixa - projeto autoral – Arquiteto: Rodrigo Lied Nogueira de Oliveira



Fonte: Cortes de um edifício - projeto autoral – Arquiteto: Rodrigo Lied Nogueira de Oliveira



Fonte: Fachadas de um edifício - projeto autoral – Arquiteto: Rodrigo Lied Nogueira de Oliveira

Outra fase da ação de licenciamento e legalização, é a formação de processo administrativo no setor de urbanismo da prefeitura para se obter a licença de obras e construção. Esse documento autoriza o requerente a executar obras e construções ou se instalar comercialmente.

Com o projeto legal elaborado conforme as normas vigentes, será apresentado ao órgão oficial municipal para análise, será preciso anexar também ao processo a certidão de registro de imóveis ou PAL(projeto aprovado de loteamento), cópias dos documentos de registro profissional do responsável pelo projeto, documentos dos proprietários do imóvel, certidão de ART(anotação de responsabilidade técnica) ou RRT(registro de responsabilidade técnica), certidão fiscal e enfiteutic e comprovante pago do IPTU do ano anterior ou vigente, dentre outros documentos pertinentes. Será paga uma taxa de DARM (documento de arrecadação municipal) e será necessário juntar o comprovante de pagamento no processo.



Imagem do trâmite do processo de legalização. Fonte: apostila escola de arquitetura legal

Durante a análise do processo administrativo de licenciamento de obras pelo setor de urbanismo da prefeitura, algumas instituições complementares do poder público municipal podem ter que ser consultadas, conforme tipo de construção, impacto ambiental, tamanho de ocupação da construção, empreendimento gerador de trânsito, grande movimentação de terra, risco a usuários da construção, dentre outros fatores para a aprovação da licença, tais como;

- **Geo-Rio**: Órgão municipal que tem atribuição de análise geológica dos solos, rochas, e dos locais de risco de deslizamento de encosta no município, é ainda responsável por licenciar construções em áreas de encosta, analisar projetos onde haja mais de três curvas de nível no mesmo terreno e terrenos com grande inclinação;
- **IRPH**: Instituto Rio do Patrimônio Histórico é o órgão municipal que analisa, fiscaliza e autoriza obras relativas ao patrimônio cultural e histórico e ambiental e possíveis interferências ou descaracterização na vizinhança dos bens tombados ou preservados;
- **SMAC**: Secretaria municipal de meio ambiente, responsável por planejar, analisar e licenciar projetos com grande movimentação de terra, projetos que gerem impactos ambientais, geração de resíduos, e outros passivos ambientais;
- **CBMERJ**: Corpo de bombeiros militar do estado do Rio de Janeiro, instituição responsável por analisar, fiscalizar e licenciar projetos e construções que

segundo as leis, decretos e código de segurança contra incêndio e pânico (Coscip), precisam ser aprovados pelo corpo de bombeiros;

- Cet-Rio: Companhia de engenharia de tráfego do Rio de Janeiro, analisa e licencia projetos que possam causar impactos no trânsito;
- Dentre outros órgãos e instituições que necessitem ser consultados para aprovação de licença de obras e habite-se.

Existem certos tipos de obras que não necessitam de licença, tais como; pintura interna, modificação de fachada e reparos em imóveis que não são preservados ou tombados, reformas e modificações internas sem acréscimo de área, jardins e pavimentação a céu aberto e construção e caramanchões.

Com a licença de obras aprovada, o profissional técnico responsável pelo projeto e pela obra deverá colocar uma placa contendo as informações técnicas e de responsabilidade em local visível do logradouro para informar que a obra segue as normas municipais, podendo assim dar início a construção. Durante a obra devem ser seguidas as normas de construção e segurança, assim como a construção deve seguir fielmente as diretrizes do que foi elaborado em projeto. Mudanças que sejam necessárias fazer no decorrer da construção precisarão ser modificadas antes no projeto legal e aprovadas pelo setor do urbanismo.

Após a conclusão da obra de construção, será solicitada a vistoria realizada pelo fiscal do urbanismo para a concessão do habite-se, que é um documento expedido pela autoridade competente em que autoriza a utilização efetiva da construção ou em caso de reformas será emitido um aceite (aceitação de obras), documento que licencia reformas, modificações, acréscimos de áreas construídas, loteamentos, instalações comerciais, ou transformações de uso.

Para a emissão do documento de habite-se, é indispensável que seja formado um processo no setor de visto fiscal da prefeitura, onde serão juntados documentos relativos à construção, notas fiscais se houverem e outros documentos necessários conforme o porte da obra executada, para pagamento do imposto sobre serviços (ISS), e outras taxas. Após o pagamento será emitida uma certidão de visto fiscal do ISS, documento que será essencial para a emissão do habite-se.

Outro órgão que deverá ser consultado é a fundação parques e jardins do Rio de Janeiro, onde a abertura de processo é necessário antes do habite-se, onde será analisada a doação de mudas de plantas e plantio de árvores, conforme dados de área construída e impactos ambientais, podendo o proprietário da construção ser isento de plantio e doação de mudas, se o logradouro já for arborizado, ou se não apresentar disposição de área para o plantio de arborização.

<b>SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO</b>		<b>PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO</b>	<b>Certidão de Habite-se Nº 04/0267/2019</b>
	<b>SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO SUBSECRETARIA DE URBANISMO</b>		
	Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização Gerência de Licenciamento e Fiscalização - Ramos		
	Para prova junto ao Registro Geral de Imóveis e à Secretaria Municipal de Fazenda		
	<b>ESTA CERTIDÃO SÓ É VÁLIDA MEDIANTE A VERIFICAÇÃO DA AUTENTICIDADE DE SEU NÚMERO E CONTEÚDO NA PÁGINA DA SMUIH NA INTERNET: <a href="http://www.rio.rj.gov.br/web/smu">www.rio.rj.gov.br/web/smu</a></b>		
	<b>Certidão Sem prazo de Validade</b>		
	Processo : 02/ [REDACTED] 2018		
	Requerente : [REDACTED]		
	Endereço : Rua Cel [REDACTED] 162 lote 01 quadra 67		
	Licença(s) Concedida(s) : Legalização de construção de prédio residencial bifamiliar com 2 pavimentos mais terraço coberto vinculado ao apto 201.		
Uso e Atividade : Residencial			
Implantação no Terreno : não afastado das divisas			
Área Total : 305,97 m <sup>2</sup>			
Vagas de Veículos : 2			
<b>Descrição da(s) Edificação(ões)</b>			
- Rua Cel [REDACTED] - nº 162 ( residencial bifamiliar )			
Vagas externas para veículos : 1 vaga coberta e 1 vaga descoberta			
<b>Descrição do Lote</b>			
Matricula nº 55.428 do  Registro Geral de Imóveis			
<b>Numeração Concedida</b>			
Rua Cel [REDACTED] apartamento 101, apartamento 201.			
<b>Habite-se</b>			
RUA CEL [REDACTED], nº 162, apartamento 101, 201. O Habite-se foi concedido em 24/10/2019.			
<b>Informações Complementares</b>			
1) Licença de acordo com o Dec. 37918/2013, com base nas informações fornecidas pelos PRPA e PREO, e em conformidade com o parágrafo 1º, artigo 39 da LC 198/2019; 2) sem exame de eventual ofensa e direitos de terceiros que poderão buscar a tutela judicial caso julguem-se lesados pelas obras em questão; 3) A vaga coberta está vinculada ao apto 101, a vaga descoberta está vinculada ao apto 201.			
Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2019.			
<b>Responsável pela Certidão :</b>	ARI QUEIROZ MENEZES 11/145138-4		
<b>Conferida por :</b>	THASSIA LIMA DOS REIS 10/296729-7 MARILIA FERREIRA GUIMARAES 12/117801-1		
<b>Certidão emitida Automaticamente</b>			

Foto: Certidão de Habite-se – Legalização de Construção, Projeto: Arq. Rodrigo Lied

#### 4.6 Averbação da Construção, Processo e Trâmites no Cartório de Registro de Imóveis.

Após a etapa da emissão da certidão de habite-se pela secretaria de urbanismo da prefeitura, é imprescindível a averbação da certidão de habite-se no cartório de Registro de Imóveis pertinente a área de localização do imóvel, que é o órgão com atribuição por lei federal para registrar os títulos de propriedade e respectivas

averbações. Através da averbação do habite-se, é que o imóvel existirá de forma jurídica e legal e poderá ser descrito, individualizado e caracterizado com suas dimensões, tipologia dentre outros aspectos em sua matrícula.

Conforme o Código Civil, em seus artigos 1.245, 1.246 e 1.247:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

Para averbar um habite-se de uma construção no cartório de imóveis, o lote deve estar no nome do proprietário. É necessário juntar o projeto aprovado pela prefeitura com ART ou RRT do profissional responsável pela obra, o documento de habite-se e o iptu atualizado. Havendo mais de uma unidade habitacional no lote, é imprescindível elaborar quadro de custos das unidades autônomas e a planilha de áreas com as frações ideais, um memorial descritivo com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas de instituição de condomínio com as discriminações de áreas, documento de habite-se, iptu atualizado e projeto aprovado pela prefeitura com ART ou RRT do profissional responsável pela obra, deve-se instituir o condomínio edilício segundo a lei 4591/64 e a NBR 12721, norma que preconiza a avaliação de custos unitários da construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios e edifícios, será feito a fração que deve ser uma relação entre a área exclusiva de cada unidade privativa, contabilizando área

construída e exclusiva tais como; vaga de garagem, terraço e quintal, dentre outras, sobre o somatório de todas as áreas exclusivas.

A fração ideal do terreno para cada uma das unidades e a soma das frações deve formar o percentual de 100% (porcento) da área total do terreno.

Conforme a lei federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em seu artigo 8º:

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário

deste ou o promitente cessionário sobre ele 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;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a

parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva,

correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que

corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito

sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as

unidades entre si.



Imagem de Condomínio Edifício. Fonte: apostila escola de arquitetura legal



Imagem de Condomínio residencial. Fonte: <https://br.pinterest.com/>

#### **4.7 Convenção de Condomínio**

A convenção de condomínio é o regulamento do condomínio, onde devem constar todas as regras internas, que regem a convivência dos condôminos. A convenção deve ter discriminado, o uso das áreas comuns, descrição de todos os espaços do condomínio, determinação das regras a serem seguidas, assim como as

sanções a quem desobedecer as regras, atribuições do síndico, dentre outras normas específicas para o condomínio. A convenção de condomínio pode ser elaborada especificamente para um tipo de condomínio, não há uma fórmula a ser seguida, mas não pode ir em contrário o que preconiza a lei 4591/64, conhecida como lei dos condomínios e o Código Civil que traz as leis em seus artigos, art.1.332, art.1.333, art.1.334 e art.1.351.

Segundo o Código Civil, em seus artigos (art.1.332, art.1.333, art.1.334 e art.1.351)

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:

- I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
- II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- III - o fim a que as unidades se destinam.

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.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

- I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- II - sua forma de administração;
- III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;
- IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo

disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004).

## QUAIS SÃO OS TIPOS DE CONDOMÍNIOS E SUAS DIFERENÇAS?

**Condomínio ordinário:** uma copropriedade, onde duas ou mais pessoas são proprietárias do mesmo imóvel, cada uma delas tem uma fração ideal. Todo mundo tem área comum, mas não existe área privativa.

**Condomínio edifício:** condômino é proprietário exclusivo da sua área privativa (parte certa e determinada) e tem uma fração ideal no terreno e nas áreas comuns do condomínio.

**Condomínio de lotes:** se molda no conceito do edifício, com a diferença de que a fração ideal não é baseada na área construída, e sim na área do terreno.

**Condomínio urbano simples:** uma forma de condomínio com menos formalidades.

\*Fonte: Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires



Imagem de tipos de condomínios retirada do site da Arisp (Associação dos registradores imobiliários de São Paulo), Fonte: <https://bit.ly/2pJCQ4C>

A convenção de Condomínio é dispensada no condomínio urbano simples, mas a instituição de condomínio, deve ser feita e registrada na matrícula do imóvel, com a descrição das áreas comuns no nível do solo, partes comuns internas da edificação

se houver, e a definição das unidades autônomas, com suas respectivas áreas.

Conforme o que preconiza a lei federal nº 13465 de 2017:

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. Ver tópico (12 documentos)

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).

Conforme o decreto nº 9310 de 2018:

Art. 1º. Ficam instituídos as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - Reurb, a qual abrange as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes

Art. 69. Quando o 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 de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas e para as unidades entre si. § 1º As normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio urbano simples. § 2º Não constituem condomínio urbano simples: I - as situações contempladas pelo direito real de laje; II - as edificações ou os conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos como unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, a que se refere a Lei nº 4.591, de 1964; III - aqueles condomínios que possuem sistema viário interno para acesso as unidades imobiliárias autônomas; e IV - aqueles condomínios que possuem unidades imobiliárias autônomas

com acessos independentes aos logradouros públicos existentes.

Art. 70.

A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do imóvel, na qual serão identificadas as partes comuns no nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, será 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 do acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos e poderá ser formalizada por meio de contrato.

Art. 71.

O registro da instituição do condomínio urbano simples será efetivado mediante a apresentação pelo requerente ao oficial de do cartório de registro de imóveis do que segue:

I - projeto de regularização aprovado do qual constem as unidades imobiliárias que serão instituídas como unidades autônomas;

II - planta simples de cada lote, com indicação das partes comuns no nível do solo, das partes comuns internas à edificação, se houver, e das unidades autônomas, acompanhada de memorial descritivo simplificado;

III - informação sobre a fração ideal atribuída a cada unidade autônoma, relativamente ao terreno e às partes comuns;

IV - informação sobre o fim a que as unidades autônomas se destinam; e

V - cálculo das áreas das edificações ou dos lotes, com discriminação da área global e da área das partes comuns, quando houver, e indicação da metragem de área construída ou da metragem de cada lote, para cada tipo de unidade.

§ 1º Do memorial descritivo simplificado a que se refere o inciso II do caput constará a área aproximada das unidades autônomas, dos acessos e das partes comuns.

§ 2º Sem prejuízo do disposto nos incisos I a V do caput, na Reurb, o registro da instituição do condomínio urbano simples será efetivado por meio da apresentação pelo requerente ao oficial do cartório de registro de imóveis, ainda, da CRF, com o projeto de regularização aprovado do qual conste a indicação dos lotes nos quais serão instituídas as unidades

autônomas.

§ 3º Na Reurb, o registro da instituição do condomínio urbano simples poderá ser requerido posteriormente ao registro do núcleo urbano informal, hipótese em que será suficiente a apresentação dos documentos mencionados no inciso II do caput com visto do órgão competente pela aprovação do projeto de regularização.

Art. 72.

Na Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

## **5 RESULTADOS**

A omissão do poder público com o passar dos anos, em organizar e fiscalizar o crescimento desordenado das cidades brasileiras, assim como a falta de uma política eficiente e eficaz de moradias, gerou e ainda gera vários problemas sociais, monetários, de saúde e segurança no país. Apesar de leis, decretos e normas específicas terem sido criadas com o intuito de sanar problemas urbanísticos, a aplicação efetiva dessas leis ainda é pouca.

## **6 CONCLUSÃO**

A referida pesquisa constatou a importância da evolução e transformações das leis civis, urbanísticas, decretos e normas do Brasil através do tempo, com foco em reduzir e controlar o crescimento desordenado das cidades. As formas de se licenciar e legalizar um imóvel usando como exemplo o município do Rio de Janeiro, estudo do direito imobiliário e suas aplicações, e o direito fundamental e constitucional de moradia digna e adequada.

Com um controle do poder público de forma eficiente sobre a ocupação do solo, as novas construções e a legalização dos imóveis já construídos para garantir o direito real da propriedade e assegurar o bem imóvel, é possível reduzir impactos sociais nas cidades brasileiras, garantindo um desenvolvimento econômico, ambiental e social de forma equilibrada.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CARVALHO, Pompeu Figueiredo de. Instrumentos Legais de Gestão Urbana: Referências ao estatuto da cidade e ao zoneamento. Estatuto da Cidade: Política Urbana e Cidadania. Rio Claro: Unesp, 2000.

APOSTILA, Univ. Cândido Mendes. Legislação Urbana.2017.

APOSTILA, Curso Arquitetura Legal ministrado, pela professora Roberta Mendes. 2017.

KREBS, Alzira Pereira. Legislação Urbana e desconstrução da urbanidade: uma análise observacional dos efeitos das leis municipais na perspectiva de um técnico. Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina, 2002. Tese de mestrado em engenharia de produção.

PAIXÃO, Luciana; O pequeno grande guia de aprovação de projetos de prefeitura. 2016. Editora Probooks.

Rolnik, Raquel. Estatuto da Cidade: Novas perspectivas para a reforma urbana. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/uploads/833/833.pdf>> Acesso em: 01 de setembro de 2019.

<[http://www.uc.pt/fluc/cegot/VISLAGF/actas/tema3/camila\\_barbosa](http://www.uc.pt/fluc/cegot/VISLAGF/actas/tema3/camila_barbosa)> Acesso em: 19 de agosto de 2019.

Conceitos do Direito Urbanístico – Jus.com.br/ Jus Navigandi

<<https://jus.com.br/artigos/59453/alguns-conceitos-de-direito-urbanistico>>Acesso: 06 de setembro de 2019.

Para uma definição do conceito de lote - UNESP

<<https://revista.fct.unesp.br/index.php/topos/article/download>>Acesso: 12 de abril de 2020

SCAVONE JR, Luiz Antonio. Loteamento fechado e loteamento irregular. Disponível

em: Acesso em 11 de setembro de 2019.

<<http://www.scavone.adv.br/loteamento-loteamento-fechado-e-loteamento-irregular.html>>

<<https://www.direitonet.com.br/resumos/exibir/365/usucapiao-novo-cpc-lei-n-13105-15>> Acesso: 10 de setembro de 2019.

<http://www.rio.rj.gov.br/web/smu>> Acesso em 05/04/2020.

<https://www.mapadaobra.com.br/negocios/estudo-de-viabilidade-em-projetos-de-obras-civis/> Acesso: 23/04/2020.

<https://jus.com.br/artigos/66855/o-direito-de-propriedade-versus-a-funcao-social-da-propriedade>> Acesso: 11/06/2020.

<http://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/41158/o-direito-a-moradia-x-o-direito-de-propriedade>> Acesso: 13/06/2020.

Código Civil – CC (lei nº 10.406/02)

Código do Processo Civil – CPC (lei nº 13.105/15)

Usucapião – Novo CPC (lei nº 13.105/15)

**BIOGRAFIA:**

O autor Rodrigo Lied Nogueira de Oliveira, tem 37 anos de idade, nascido no Rio de Janeiro tem dupla cidadania, brasileira e portuguesa, é Arquiteto e Urbanista formado em 2017 pela Universidade Unisuam do Rio de Janeiro, formado em Marketing Estratégico pela Univ. Estácio de Sá do Rio de Janeiro em 2009, Pós-Graduado em Meio Ambiente Desenvolvimento e Sustentabilidade pela Universidade Cândido Mendes do Rio de Janeiro em 2018, MBA em Gerenciamento de Projetos pela Universidade Cândido Mendes do Rio de Janeiro em 2019, Pós-Graduado em Perícias Judiciais e Extrajudiciais pela Faculdade UNIBF em 2020, Pós-Graduado em Direito Imobiliário pela Faculdade UNIBF em 2020, Pós-Graduando em Engenharia Legal e Avaliações pela Universidade Unisuam do Rio de Janeiro, Pós-Graduando em Engenharia de Segurança do Trabalho pelo Instituto Prominas, atua como Perito Judicial na área de Arquitetura e Engenharia e Perito Grafotécnico pelo TJ-RJ.

Profissional Acreditado Leed Green Associate (USGBC) e entusiasta da construção sustentável, procura sempre em seus projetos proporcionar conforto, beleza, sustentabilidade e praticidade.