

As custas e os emolumentos do processo de regularização fundiária urbana e os desdobramentos na tributação de imóveis regularizados no estado do Rio Grande Do Norte**The costs and emoluments of the process of urban land regularization and the developments in the taxation of regularized real estate in the state of Rio Grande Do Norte**

DOI:10.34117/ bjdvn7-645

Recebimento dos originais: 24/06/2020

Aceitação para publicação: 24/07/2020

Larissa Oliveira Vargas

Discente do 5º período do Curso de Direito da Universidade Federal Rural do Semi-Árido, campus Mossoró/RN, e bolsista do Projeto de Pesquisa e Extensão Acesso a Terra Urbanizada

Endereço: Rua Francisco Mota Bairro, 572 - Pres. Costa e Silva, Mossoró - RN, 59625-900

E-mail: larissaoliv.vargas@gmail.com

Marianne Maia de Sousa

Discente do 8º período do Curso de Direito da Universidade Federal Rural do Semi-Árido, campus Mossoró/RN, e bolsista do Projeto de Pesquisa e Extensão Acesso a Terra Urbanizada

Endereço: Rua Francisco Mota Bairro, 572 - Pres. Costa e Silva, Mossoró - RN, 59625-900

E-mail: mariannems09@hotmail.com

Jeferson Santos Teixeira da Silva

Advogado, Bacharel em Direito pela Universidade Federal Rural do Semi-Árido e Especialista em Direito Constitucional e Tributário da PROPPG/UFERSA. Endereço: Av. Universitária Leto Fernandes, s/n, Sítio Esperança II. Bloco Administrativo, Sala da Direção. Zona Rural, Caraúbas/RN – CEP: 59780-00

E-mail: jeferson.santos@ufersa.edu.br

Almir Mariano de Sousa Junior

Graduado em Engenharia de Produção pela Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA), Especialista em Engenharia de Segurança do Trabalho, Especialista em Geografia e Gestão Ambiental, Mestrado em Engenharia de Petróleo e Gás Natural e Doutor em Ciência e Engenharia de Petróleo (UFRN). Atualmente é professor Efetivo da UFERSA, professor do Mestrado Acadêmico em Planejamento e Dinâmicas Territoriais da Universidade Estadual do Rio Grande do Norte (UERN), Diretor Administrativo da Caixa de Assistência aos Profissionais do CREA-RN e Pró-Reitor Adjunto de Extensão e Cultura da UFERSA

Endereço: Rua Francisco Mota Bairro, 572 - Pres. Costa e Silva, Mossoró - RN, 59625-900

E-mail: almir.mariano@ufersa.edu.br

RESUMO

Haja vista o arcabouço jurídico hodierno, acerca da legislação que trata da regularização fundiária urbana brasileira, é realizada no corpo deste trabalho uma análise do tratamento legal, doutrinário e jurisprudencial da lei nº. 13.465 de 2017. Objetivando, em consequência, uma explanação fática entre o processo de regularização urbana e a incidência de custas, emolumentos, impostos e mecanismos semelhantes. O desideratum aqui proposto iniciará pela assimilação dos aspectos da nova lei de regularização, assim como as suas particularidades, dada a mudança sofrida. Em face disso, por intermédio de relatórios – congruente a um subsídio legislativo, teórico e bibliográfico – , este trabalho busca elucidar as custas e emolumentos que incidem durante o processo de regularização, bem como a aplicação do Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCD) sobre os imóveis que foram objeto de regularização no ordenamento territorial potiguar. Por essa vereda, são examinadas e empregadas as composições de estudiosos eleitos dentro do Direito Urbanístico.

Palavras-Chaves: Propriedade privada, Registros imobiliários, Imposto de Transmissão Causa mortis e Doação (ITCD).

ABSTRACT

In view of the current legal framework, regarding the legislation that deals with the regularization of Brazilian urban land ownership, an analysis of the legal, doctrinaire and jurisprudential treatment of Law no. 13,465 of 2017 is performed in the body of this work. Aiming, consequently, a factual explanation between the urban regularization process and the incidence of costs, emoluments, taxes and similar mechanisms. The desideratum proposed herein will start by assimilating the aspects of the new regularization law, as well as its particularities, given the change suffered. In view of this, through reports - congruent to a legislative, theoretical and bibliographical subsidy - this work seeks to elucidate the costs and emoluments that are incurred during the regularization process, as well as the application of the Causa Mortis and Donation Transmission Tax (ITCD) on the properties that were the object of regularization in the potiguar territorial planning. The compositions of scholars elected within the Urban Planning Law are examined and employed along this path.

Key Words: Private property, Real estate registrations, Transfer Tax Causa mortis and Donation (ITCD).

1 INTRODUÇÃO

A promulgação da Constituição Federal, em 1988, ocorreu após um cenário de alvoroço político e aférese de direitos. A vigência da Carta Maior assegurou, em seu corpo normativo, princípios *sui generis* que ratificaram uma norma constitucional pautada na promoção dos direitos inerentes ao homem. Nesse ponto, é possível aferir que a Constituição Cidadã ao estatuir direitos imaculáveis tinha como fito aplacar a violação da dignidade do seu povo.

Impelida por esses preceitos, entre os direitos salvaguardados pela Carta Magna está o direito à propriedade e à moradia, protocolados nos respectivos artigos 5º e 6º, alicerces da temática principal deste trabalho.

Nesse diapasão, considerando o cenário fundiário urbano atual, o presente artigo propõe-se a debater a garantia do direito à propriedade e à moradia, com enfoque nos procedimentos de regularização fundiária urbana.

Para mais, é significativo realçar que as zonas urbanas das cidades brasileiras se consolidaram dentro de um molde de expansão periférica, em que a opção habitacional para as famílias de baixa renda foi e continua sendo a aquisição de lotes populares em loteamentos precários. Imersos ao caos citadino, outra alternativa para os hipossuficientes é a ocupação irregular de áreas, em sua maioria de risco¹.

Torna-se, então, sintomático apurar que os entraves relatados se transmudam em agravantes à medida que as falhas governamentais e as exíguas ações fundiárias correlatadas à desigualdade de renda, acolitam para a consumação de um ambiente urbano mofino, precário e desigual. Em anuência a isto, este estudo explana e debate os programas de regularização fundiária e a provisão de habitação de interesse social.

Concatenado ao contexto abordado, o presente trabalho tem como premissa a proposição de uma análise e reflexão sobre a regularização fundiária, que consiste no conjunto de medidas urbanísticas, ambientais, jurídicas e sociais que visam a melhoria de assentamentos informais e a titulação de seus ocupantes². Garantindo, assim, o direito social à moradia e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana.

Nesse esteio, este estudo admite como objeto de exame a Lei 13.465 de 11 de julho de 2017. Dadas as circunstâncias encontradas no exercício do processo de regularização fundiária urbana, privilegia-se uma abordagem das custas, emolumentos, impostos e isenções que recaem em cada uma das modalidades de regularização prelecionadas pela lei. Cobiça-se, então, clarificar os

¹ FERNANDES, 2017.

² BRASIL, 2017.

sustentáculos sobre os quais se acomodam tais mecanismos legais, sem ignorar o funcionamento prático destes.

O ofício aqui ofertado compreende como propósito a diligência de desvendar possíveis obscuridades na prática do processo de Regularização Fundiária, em primazia com a Lei nº. 13.465/2017 e as doutrinas que a permeiam. Assim, a principal aspiração deste trabalho é proporcionar uma reflexão mais aprofundada, sob os diferentes prismas que podem ser encontrados na lei já apontada. Diante disso, percebe-se que a escolha deste tema se dá devido as minúcias que permeiam o processo de regularização.

Incitado pela aspiração de cumprir o desiderato proposto, observar-se-á as dúvidas que nascem com as novas perspectivas apontadas na lei em comento. Nesta toada, é legítimo abordar as etapas do processo de regularização, já que estas fornecem um profuso campo de análise que, por sua relevância, deve ser explorado. Em seguida, objetiva-se dilucidar as questões que tocam a regularização urbana e a incidência de custas, emolumentos e mecanismos semelhantes.

2 HUMANIZAÇÃO CIDADINA: AS ETAPAS PRINCIPAIS E AS INOVAÇÕES DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO URBANA

A idiosincrasia histórica das políticas habitacionais resultou no efúgio de grupos familiares em abrigos improvisados. Atado a isto, o corpo civil brasileiro se defronta com a dificuldade do acesso à terra e emula entre si um espaço citadino digno. Consequentemente, considerando os conflitos fundiários urbanos que compõem o ambiente social brasileiro, resta a dúvida: estaria o direito à moradia adequada se tornando mais uma utopia da legislação pátria?

A princípio, é relevante tratar as inquirições que abrangem a propriedade, um dos institutos mais controversos no meio jurídico, excepcionalmente no âmbito do Direito Privado. As divergências quanto a propriedade se iniciam desde o seu conceito, cingindo por sua natureza jurídica e abarcando os entendimentos que tocam a sua função social. De pronto, não aturde que esta seja matéria de tensões, sempre ocasionando conflitos³.

No caso brasileiro, a problemática se respalda, precipuamente, na repartição iníqua do território pátrio. O cenário que remonta à formação inicial do Brasil constata um legado colonial nocivo que, agregado ao descaso governamental contínuo, em diferentes contextos históricos, evidenciou o malogro legislativo vivenciado no país. O inconcusso estado de desigualdade urbana condenou famílias carentes às ruas, gestando um movimento de exclusão e desequilíbrio social.

³TARTUCE, 2018.

Nesse ensejo, as fissuras na estruturação fundiária são compostas, no presente, de uma parcela descomunal de pessoas em desvantagem socioeconômica e, por consequência, política. A inobservância jurídica que atormenta o direito à propriedade é deslindada pela concentração de terras e riquezas nas mãos de uma parcela insignificante de pessoas. Adiciona-se ao imbróglio a desumanidade que arroja as cidades para práticas ultrajantes ao direito à moradia.

Incontestavelmente, ambientes que desatendem os direitos humanos apenas farão brotar injustiça. Pelo peso dessa realidade, o esforço dimanado pela ambição de um espaço urbano feérico suprimiu a edificação de uma cidade humana. Reflexos destes moldes, a maior parte dos municípios brasileiros é composta, hodiernamente, por habitações irregulares com teor elevado de precariedade⁴.

Sob o influxo das perspectivas arroladas, gestou-se no âmago legislativo a necessidade de regularizar áreas desconformes, a fim de garantir direitos primordiais como: o direito à moradia digna e o direito à propriedade. Contudo, o esforço retratado na Lei 11.977/2009 em regularizar a gleba brasileira, mostrou-se parco. Em virtude disso, uma nova legislação, a Lei nº. 13.465 de julho de 2017, trouxe regras mais eficazes quanto ao processo de regularização em áreas urbanas.

No conceito contido na lei, a regularização urbana visa melhorias habitacionais nas unidades tituladas e na mobilidade urbana, além da implantação de infraestrutura básica nos centros urbanos regularizados. Por força desse conjunto, faz-se imperioso destacar que entre os propósitos estabelecidos pela nova norma estão: a garantia do acesso à terra urbanizada por família de baixa renda e a concessão de direitos reais prioritariamente em nome da mulher⁵.

Observando o cenário citadino atual, é compreensível que se encontre arraigado na nova lei uma incessante necessidade de reformar os centros urbanos, avançando em favor das famílias de baixa renda. Em razão disso, eclode no organismo civil uma enérgica defesa dos anseios dos hipossuficientes, refletidos nitidamente na lei nº 13.465/2017. Entrementes, subjaz no documento a construção de um espaço urbano igualitário.

Neste compasso, a norma em tela prioriza a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais a serem regularizados. Incontestavelmente, o cerne da questão, neste ponto, é que não se rechaça extemporaneamente uma comunidade sem que uma alternativa de moradia adequada seja previamente equacionada. Absorver de tal maneira essa questão aparta o entendimento de que é errôneo residir em um núcleo informal quando este é o único meio de escapar das ruas.

⁴TARTUCE, 2018.

⁵BRASIL, 2017.

Observadas as proposições relatadas, a lei nº. 13.465 de 2017 representa um instrumento de avanço gigantesco em termos de desburocratização e legitimação de direitos de populações carentes que ocupam há anos assentamentos irregulares. Em outros termos, a outorga da nova lei de regularização possibilita uma superação da questão fundiária pátria, garantindo de forma mais facilitada o direito à propriedade dos imóveis que, de fato, são ocupados por famílias de baixa renda.

Uma vez superada a análise da matriz principal da lei de regularização fundiária, faz-se pertinente analisar quais são as modalidades tratadas pela lei nº. 13.465/2017, atentando-se de maneira especial para a regularização voltada às famílias carentes. No desiderato de preservar e resguardar os direitos prelecionados na Constituição Federal em vigor, a norma fraciona-se em duas principais modalidades: regularização por interesse social e regularização por interesse específico. Aquela é direcionada às populações de baixa renda, em critérios determinados pelos municípios, e esta é destinada a regularização de ocupações pertencentes às pessoas que não se enquadram no conceito de baixa renda.

Como parêntese oportuno, são indicados, no art. 15 da lei nº. 13.465/2017, institutos empregados para sanar as irregularidades jurídicas tocantes a titularidade dos imóveis ocupados informalmente, destacando-se entre os instrumentos de aquisição/transferência de propriedade a legitimação fundiária, a legitimação de posse e a usucapião. Nesse seguimento, é fundamental versar que os institutos deliberados na lei não têm como único encargo a adesão da posse ou propriedade de um bem. Encontra-se também dentre os instrumentos aplicáveis a possibilidade de perda do imóvel por requisição em casos de ocupação de áreas de risco.

Defronte tal enfoque, torna-se essencial dissertar sobre as etapas as quais as áreas irregulares devem se submeter para estarem em consonância com a política desenvolvida nas cidades. Isto posto, em um primeiro momento, deve haver uma solicitação por meio dos legitimados, dispostos no art. 14 da lei em questão. Passado este momento, é realizada uma análise do local, que define a aprovação do requerimento de regularização ou a negativa deste e que resulta no arquivamento do processo⁶.

Aprovada a requisição, o procedimento segue para a fase de processamento, em que ocorre a classificação da modalidade de REURB e, após vistoria, são notificados os proprietários, seus confrontantes e terceiros, por meio de carta registrada e edital. Não havendo impugnação, o processo é encaminhado para a elaboração do projeto de regularização fundiária, definindo, por sua vez os responsáveis por sua elaboração e os parâmetros a serem obedecidos.

⁶BRASIL, 2017.

Com o deflúvio dos acontecimentos, as ações são direcionadas para a reparação dos problemas habitacionais anteriormente detectados. Sincronicamente, é recomendada no projeto a execução de obras de infraestrutura, buscando alcançar os objetivos prescritos na Lei nº. 13.465/2017 que vão muito além da emissão de um título que assegura posse; tendo em vista tal responsabilidade, é efetuada também nesta fase a realocação de famílias que residem em áreas de riscos irreversíveis e contaminadas para locais seguros e salutíferos.

Após serem apresentadas as sugestões de modificações físicas na área a ser regularizada, é essencial que estas se obtemperem à avaliação e aquiescência das autoridades competentes. Nesse enquadramento, é de suma relevância que ocorra a publicidade da decisão dos entes dirigentes. Provido o pronunciamento, a etapa subsequente abarca a composição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

É plausível acrescentar que devem constar na CRF: o nome do núcleo urbano à ser regularizado; o instituto jurídico a ser aplicado; o responsável para o financiamento e execução das obras e serviços de melhoria da infraestrutura do local; indicação dos lotes da área e listagem dos residentes. Findada a elaboração do documento, trabalha-se em prol da emissão da Certidão de Regularização; conduzindo-se, *a posteriori*, para o requerimento de seu Registro.

Por essa vertente, cabe dizer que a inópia de dispositivos básicos instiga a desigualdade social e a vulnerabilidade das camadas mais pobres; em contrapartida, o direito à moradia deve compor um padrão de vida digno que atenda as necessidades do ser humano. Em anuência ao que foi explanado, para dar término, é inevitável frisar que todos os dispositivos e etapas abordados são indispensáveis para a garantia e manutenção dos direitos inerentes à moradia digna.

3 A APLICAÇÃO DAS CUSTAS E EMOLUMENTOS CARTORÁRIOS NAS PRINCIPAIS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO

Apura-se que a escassez de políticas públicas eficazes por um extenso período majorou o problema de moradia adequada, elevando o número de famílias que se sujeitam a coabitação familiar e a domicílios precários, soerguendo o déficit habitacional do país⁷. A partir disso, projetar-se-á no plano subsequente um estudo sobre as custas e emolumentos pensados pela legislação de um modo que assiste o exercício da regularização fundiária urbana.

Buscando tornar exequível a política de regularização fundiária (Lei nº. 13.465/2017), o § 1º do art. 13 estatui que serão isentos de custas e emolumentos, os atos registraes relacionados à REURB-S, *in verbis*:

⁷ JOLO, 2017.

- I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
- II - o registro da legitimação fundiária;
- III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
- IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
- V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;
- VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;
- VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e
- VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo. (BRASIL, 2017)

Em outras palavras, a classificação da modalidade resulta no reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for conferido o domínio das unidades imobiliárias regularizadas por interesse social (art. 13, § 5º, da Lei nº. 13.465/2017). Neste meato, torna-se axiomático reconhecer que a natureza onerosa do processo se extingue apenas para dar vez a consumação prática dos direitos intrínsecos a população de baixa renda.

Adiante, no que toca a segunda modalidade de REURB, a de Interesse Específico (REURB-E), aplicável aos núcleos urbanos ocupados por população que não contemplem o requisito de baixa renda, não haverá a incidência dos benefícios ofertados a REURB-S, alusivos aos emolumentos e despesas. Porém, nas duas modalidades, não é crucial a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias pelo favorecido.

Entre os nuances já expostas, ainda é válido citar a Associação dos Notários e Registradores do Brasil (ANOREG-BR) – única entidade do meio notarial que possui competência reconhecida para representar os titulares de serviços notariais e de registro do país em qualquer instância ou Tribunal. Neste trilho, é de responsabilidade da ANOREG estabelecer o valor cobrado pelos atos cartorários na REURB-E, através de uma tabela com emolumentos vinculados ao estado que atuam.

É de conhecimento geral que o registro da matrícula é um ato cartorial que testifica quem é o proprietário legal de um imóvel⁸. Por seu turno, a matrícula de um imóvel contém os atos de registro e averbação, salientando todas as mudanças dominiais sofridas pelo bem. Necessários à regularização, estes e outros dispositivos podem ter seus valores encontrados na Tabela de Emolumentos publicada pela corregedoria do Tribunal de Justiça que, no Estado do Rio Grande do Norte, observa os termos da Resolução nº 04/2018-TJ/RN, de 21/02/2018⁹.

O valor dos dispositivos necessários para a efetuação do processo de regularização fundiária depende, usualmente, de fatores que mudam consoante ao documento requerido. Dito isso,

⁸ ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL, 2018.

⁹ ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL, 2019.

realizando uma triagem dos matizes que regem esses preços, é viável mencionar, por exemplo, que quando da utilização da escritura ou contrato de compra e venda como meio de transferência de direitos reais, o custo é subordinado ao valor da avaliação do imóvel, conforme tabela de custas supramencionada.

É importante frisar que, uma vez iniciado o processo de regularização fundiária, aqueles ocupantes que não se enquadrem na modalidade de interesse social terão de arcar com as custas e emolumentos cartórios imprescindíveis no registro do direito real adquirido. Nada impede que esse sujeito seja beneficiado pela assessoria topográfica, social e jurídica inerente ao processo de regularização de interesse social do núcleo como um todo.

Não obstante, é fato que a nova lei de regularização fundiária, datada de 2017, se depara com vários percalços para sua plena efetivação, sendo que uma das principais corresponde as dificuldades encontradas pelas serventias para sua aplicação, pois é nelas que o processo tem início e também se conclui.

Inicia-se no cartório pois, é sabido que antes de se instaurar o processo de regularização se faz necessário proceder com a análise prévia das desconformidades do núcleo urbano a ser regularizado. No que diz respeito às inadequações jurídicas, o cartório de registros imobiliários competente pela circunscrição em que está inserido, geograficamente, a área afetada que irá fazer as buscas referentes aos registros da origem dominial do imóvel.

Sendo constatadas irregularidades quanto a titularidade e/ou parcelamento do solo, dar-se início ao procedimento de regularização fundiária, obedecendo as fases previstas no art. 28 da lei nº. 13.465/2017, dentre quais merecem destaque: o requerimento dos legitimados; a elaboração do projeto de regularização fundiária; a expedição da CRF pelo Município; e o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório¹⁰.

Uma vez aprovado e registrado, o projeto da REURB importará na abertura de novas matrículas, se necessárias, inclusive de forma individualizada para cada lote constante no projeto onde serão feitos os registros dos direitos reais indicados na CRF em prol dos beneficiados. É por isso que se enaltece a tese de que a atividade cartorária é imprescindível no processo de regularização fundiária, que pode ser sumariamente ilustrada na figura 1¹¹.

¹⁰ BRASIL, 2017.

¹¹ CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA, 2019.

Figura 1. Ciclo cartorário do processo de regularização fundiária



Fonte: autoria própria.

Tendo em vista os fortes investimentos em regularização patrocinados pelo Governo do Estado do Rio Grande do Norte, que objetiva beneficiar 25 mil unidades habitacionais em 167 municípios, foi realizado o 1º Encontro de Regularização Fundiária do Estado no dia 05/07/2019 onde se fizeram presentes os representantes da Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano (CEHAB), da Fundação de Apoio à Educação e ao Desenvolvimento Tecnológico do Rio Grande do Norte (FUNCERN) e da Associação de Notários e Registradores (ANOREG/RN)¹².

Esse encontro, segundo o juiz corregedor Diego Cabral visa “aproximar os cartórios extrajudiciais para que a lei de regularização fundiária urbana, chamada REURB, possa se tornar efetiva com a colaboração e parceria dessas serventias”.

Entre as pautas discutidas na reunião promovida pela Corregedoria Geral de Justiça, está o descontentamento dos cartórios com relação a Lei de Regularização Fundiária. As atas das reuniões ocorridas em março desse ano (2019), constata as considerações feitas pela ANOREG-BR, que durante o encontro expôs o desestímulo manifestado pelos cartórios em razão da gratuidade de custas e emolumentos ofertada ao processo de regularização.

4 PECULIARIDADES DO ITCD SOBRE IMÓVEIS REGULARIZADOS NO RN

O Imposto estadual de Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCD) é outro atributo ímpar que é profícuo enfatizar. Regulamentado no território potiguar pela lei estadual nº. 5.887/1989, recebe a seguinte definição da Secretaria da Tributação (SET/RN, 2019) ¹³:

¹² TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, 2019.

¹³ SECRETARIA DE TRIBUTAÇÃO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, 2019.

Trata-se imposto estadual devido por toda pessoa física ou jurídica que receber bens ou direitos como herança, doação ou diferença de partilha. No caso de bens imóveis (e respectivos direitos) o ITCD é pago para o Rio Grande do Norte quando os mesmos são situados no Estado. Já no caso de bens móveis, títulos, direitos e créditos, o imposto é pago quando o inventário ou arrolamento se processar aqui no Estado ou quando o donatário (quem recebe a doação) tiver domicílio no Rio Grande do Norte.

Além da previsão à nível estadual, o ITCD tem respaldo na Constituição Federal vigente, mais precisamente no art. 155, caput do inciso I e no § 1º, bem como no art.98, caput do inciso I, alínea “a” Constituição do Estado do Rio Grande do Norte.

A arrecadação do ITCD é aplicável nas transmissões de bens ou direitos não onerosos, ou seja, que ocorrem a título gratuito, seja essa transmissão efetuado entre pessoas vivas ou a título de sucessão. No entanto, é possível obter a isenção desse tributo nos casos previstos no art. 3º da Lei nº 5.887.927/89¹⁴ e no art. 5º do Decreto nº 22.063/2010¹⁵, dentre os quais destaca-se:

III - a transmissão “causa mortis” relativa a bem imóvel de residência do cônjuge e filhos do “de cujus” desde que individualmente comprovem que não possuem outro bem imóvel; IV - a transmissão “causa mortis” e doação de imóvel destinado à própria residência, na hipótese de o herdeiro, o legatário ou o donatário não possuir outro imóvel de idêntica finalidade; (...)

VI - a doação de bem imóvel destinado a empreendimento vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, uma única vez, observadas as disposições constantes em regulamento (RIO GRANDE DO NORTE, 2015).

Assim, constata-se hipóteses de isenção de ITCD para transmissão *causa mortis* e doação de imóvel único destinado à própria residência; bem como a doação de bem imóvel destinado a empreendimento vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida, uma única vez. Tendo em vista que um dos objetivos da regularização fundiária e do Programa Minha Casa Minha Vida é assegurar o direito de moradia, a transmissão do imóvel, posterior a regularização, restam isentos de ITCD os titulares de propriedades oriundas de REURB e programas habitacionais.

Por fim, faz-se mister alertar que também não há que se falar em incidência de ITCD nas aquisições de propriedade obtidas através de legitimação de posse e legitimação fundiária, porque constituem formas originárias de aquisição da propriedade. Assim, se não existe transmissão, não existe fato gerador.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os imbróglis fundiários brasileiros possuem sua origem na construção histórica da propriedade. Esse espólio deriva da performance do governo desde o período colonial, em que as

¹⁴ BRASIL, 1989.

¹⁵ BRASIL, 2010.

leis válidas para a época promoviam uma dinâmica de desproporção na distribuição de terras. Assim, com a análise ofertada nas linhas predecessoras é possível inferir que o conturbado cenário urbano do Brasil é fruto de um contexto histórico brasileiro.

Constatou-se que, a depender da modalidade de regularização, os beneficiados enquadrados como de baixa renda estarão isentos do pagamento de custas e emolumentos cartorários de certos registros e averbações. E que, conforme exposto, essas isenções não se aplicam a REURB-E que são calculadas conforme Tabela de Emolumentos publicada pela corregedoria do Tribunal de Justiça, observando o a avaliação do bem imóvel.

Além das isenções durante o processo de regularização, verificou-se o desdobramento dos imóveis objetos de regularização fundiária na arrecadação do Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCD), consistindo em um tipo de isenção que se aplica em certas transações do imóvel regularizado, conforme análise da legislação estadual potiguar.

Haja vista o exposto, observa-se que a aspiração central desse trabalho é, evidentemente, proporcionar um debate acerca da regularização fundiária urbana, objetivando a construção de uma redação que tem como principal questão o tratamento dos tributos que recaem, ou que deveriam recair sobre a regularização. Nesse ponto, o trabalho aborda os principais aspectos da nova lei e seus reflexos no instituto da propriedade.

Ante o impacto das discussões predecessoras, verifica-se que o cerne da presente composição é, de fato, propiciar aos interessados um estudo da lei nº. 13.465 de 2017 correlacionado com o apresentado por alguns juristas e sociólogos. Sendo assim, mediante os assuntos aqui desenvolvidos, expostos e aclarados, é deixado o incentivo ao estudo e a uma compreensão diferenciada do processo de regularização acerca de suas custas e seus emolumentos.

REFERÊNCIAS

FERNANDES, Jasmim Mendes Nunes. **Os Impactos promovidos pela Reforma da Regularização Fundiária Urbana (Lei 13.465/17)**. 60 p. Monografia (Bacharelado em Direito). Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2017.

BRASIL. **Lei 13.465 de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em: 15 de março de 2019.

TARTUCE, Flávio. A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. **Pensar**, Fortaleza, v. 23, n. 3, p. 1-23, jul./set. 2018.

JOLO, Ana Flávia. **Direito à Moradia: Regularização Fundiária**. Monografia (Especialista em Interesses Difusos e Coletivos). Centro Universitário “Antônio Eufrásio de Toledo” de Presidente Prudente, São Paulo, 2017.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL. **Abertura de Matrícula**. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/atos-extrajudiciais/registro-de-imoveis/abertura-de-matricula/>>. Acesso em: 29 de dezembro de 2018.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL. **Legislação: Tabela de Emolumentos**. Disponível em: < <http://corregedoria.tjrn.jus.br/index.php/extrajudicial/custas-e-emolumentos/13589-tabela-de-taxas-e-emolumentos-2018/file>>. Acesso em: 05 de julho de 2019.

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte. **Ata da reunião realizada no dia 02 de maio de 2019**. Disponível em: <<http://corregedoria.tjrn.jus.br/index.php/extrajudicial/regularizacao-fundiaria/-43/16815--2053/file>>. Acesso em: 05 de julho de 2019.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE. **Portal do Judiciário: corregedoria, cartórios e instituições discutem regularização fundiária urbana no RN**. Disponível em: <<http://www.tjrn.jus.br/index.php/comunicacao/noticias/15677-corregedoria-cartorios-e-instituicoes-discutem-regularizacao-fundiaria-urbana-no-rn>>. Acesso em: 07 de julho de 2019.

SECRETARIA DE TRIBUTAÇÃO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE. **Impostos: ITCD**. Disponível em: <http://www.set.rn.gov.br/contentProducao/aplicacao/set_v2/impostos/gerados/itcd_faq.asp>. Acesso em: 03 de julho de 2019.

_____. **Lei Nº 5.887 de 15 de fevereiro de 1989, DOE de 16 de fevereiro de 1989**. Institui o Imposto sobre Transmissão “Causa Mortis” e Doação de Quaisquer Bens e Direitos - ITCD e dá outras providências. Disponível em: < <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=152472>>. Acesso em: 03 de julho de 2019.

_____. **Decreto N° 22.063 de 07 de dezembro de 2010, DOE de 08 de dezembro de 2010.** Aprova o Regulamento do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos (ITCD), de que trata a Lei n° 5.887, de 15 de fevereiro de 1989. Disponível em: <<https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=153353>>. Acesso em: 01 de julho de 2019.