CONGRESSOS IBRADIM

Nordeste 2025

RECIFE

universidade IBRADIM

# Caso Prático: Empresa X - Superando Obstáculos Jurídicos com Inovação

Estudo de caso: transformando impasse legal em solução urbanística

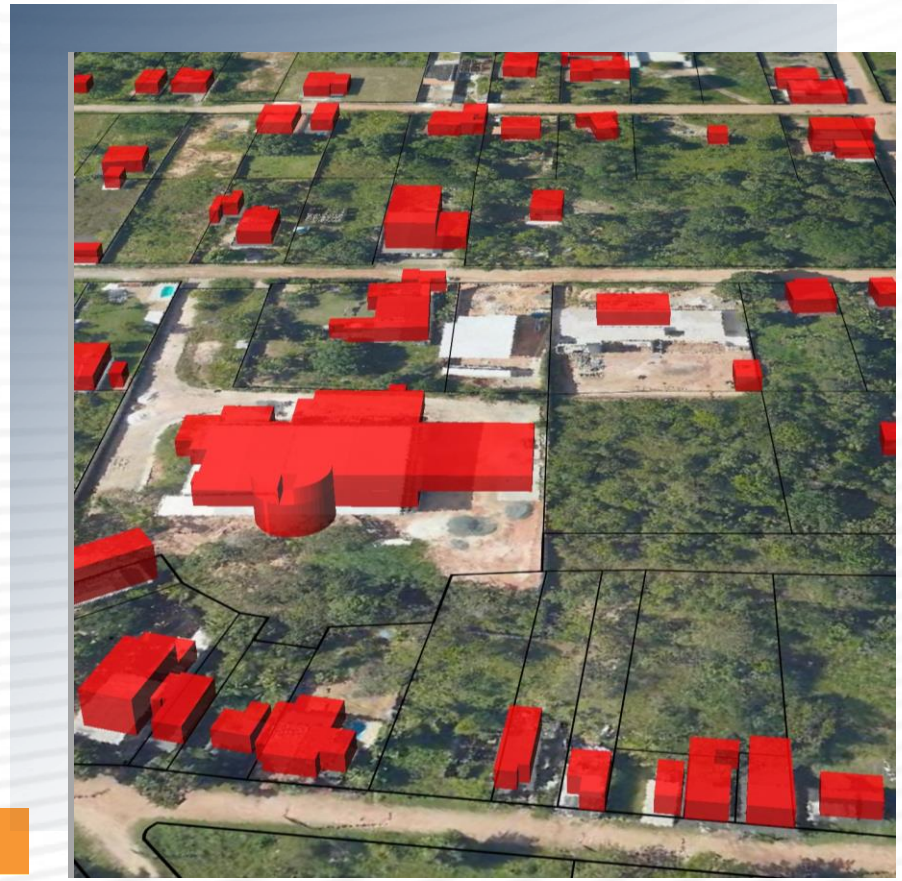
# O Desafio Jurídico

## CENÁRIO

- Empresa consolidada há 20 anos.
  - +200 empregos diretos.
  - Aquisição de terrenos por cessão hereditária.
  -
- PROBLEMA: A empresa Ocupava a rua (sistema viário) do loteamento.

**A QUESTÃO CENTRAL**:
Como regularizar ocupação em bem público destinado ao sistema viário?

# O Impasse: Limitações do Usucapião



*Legenda da imagem*

**Constitucional:**
- Art. 183, §3º, CF/88: “Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”

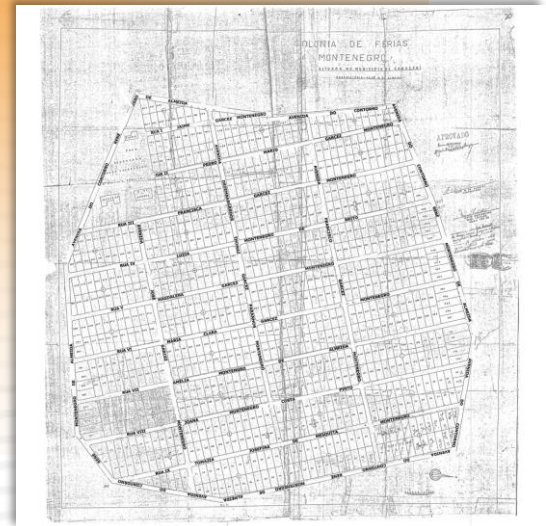
**Civil:**
- Art. 102, CC/02: Bens públicos de uso comum são imprescritíveis

**Urbanístico:**
- Sistema viário = bem de uso comum do povo
- Função social indisponível

**RESULTADO: Via judicial tradicional inviável**

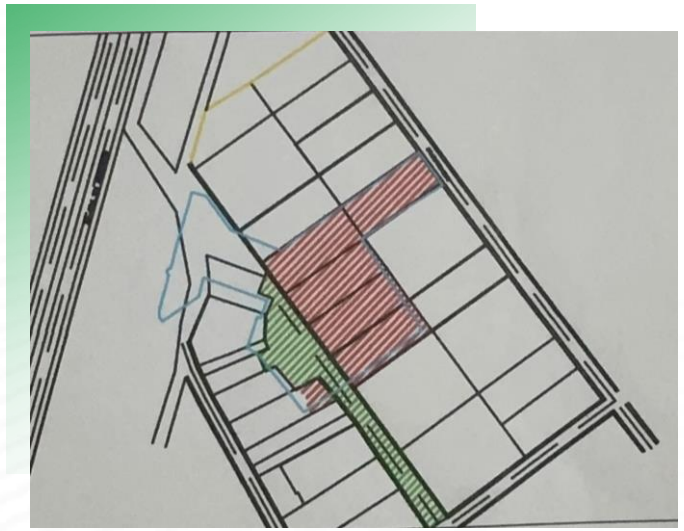
# A Solução: REURB como Instrumento Jurídico

## Base Legal: Lei 13.465/2017



Definição de núcleo urbano informal

Aproveitamento urbanístico sem novo parcelamento.



Dispensa de alienação

**Núcleo urbano informal consolidado**
**Via jamais implantada fisicamente**
**Acesso viário alternativo existente**

# Resultados Práticos Alcançados

**Jurídicos:**

Titulação definitiva registrada
Segurança jurídica plena
Conformidade urbanística
Eliminação de passivo legal

**Econômicos:**

Preservação de 200 empregos
Continuidade dos investimentos
Valorização do entorno
Arrecadação tributária regular

**Urbanísticos:**

Adequação do direito ao fato urbano
Otimização do uso do solo
Melhoria da infraestrutura local

## Conclusão: REURB como Diferencial Profissional

## Para o Advogado:

- Domínio de legislação especializada
- Solução inovadora para casos complexos
- Posicionamento como especialista em direito urbanístico

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
2º OFÍCIO - COMARCA DE CAMAÇARI - BA

CNPJ: 15.224.679/0001-70
Av. Jorge Amado, 100 - Shopping Camaçari Open Center - Salas 217 a 219 - Ponto Certo - Camaçari - BA - CEP: 42.800-121 - Tel.: (71) 3040-2979
e-mail: cartorio@segundoimoveis.com.br - site: www.segundoimoveis.com.br

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA

Belª MAISE CAMPOS SARLO
Oficial

CNM: 005637.2.0045458-81

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO SEGU
Comarca de CAMACARI - BA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - ANO 2023

MATRÍCULA Nº [redacted] DATA 01 de setembro de 2023

**IMÓVEL**: Lotes 689 e 690 da Quadra A/C; I
Quadra AF, Lote 675 da Quadra AC; Lotes 687 e
integrantes do Loteamento denominado **Colônia de Féria**
Município de Camaçari-Bahia. **REGISTRO ANTERIOR**: Ca
Imoveis Mata de São João, sob o livro 3-I, às fls. 1
11/11/1948; Matrícula nº [redacted] do 1º Ofício de Regi
Camaçari e as Matrículas nº [redacted] e [redacted]
Imobiliário. **PROPRIETÁRIO**: Os constantes das matri
registro anterior desta matrícula. **REGISTRO ANTE**
Registro Imóveis Mata de São João, sob o livro 3-H,
1.351 em 14/08/1939, livro 3-I, às fls. 136, sob nº
Matrícula nº [redacted] do 1º Ofício de Registro de Imóve:
Matrículas nº [redacted] e [redacted], deste Cartório Imobiliá
002/116927 R$ 88,

[redacted]. - **INCLUSÃO DE MEMORIAL DESCRITIVO** - E
21/08/2023: Procede-se a esta averbação, nos term
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF)** expedida pelo **MUNIC**
representado pelo Exmº Sr. Prefeito Antônio Elinalc
de 09 de janeiro de 2023, extraída do procediment
Fundiária de Interesse Específico do Núcleo Urbano I
Loteamento **Colônia de Férias Montenegro**; o parcel
modalidade remembramento, encontra-se localizado na
Parafuso, bairro Parafuso, município de Camaçari-Bahi
**01**, **Quadra AC/AF**, com uma área total de **8.248,92m²**
medidas e confrontações: Inicia-se a descrição c
vértice V01, de coordenadas N 8.592.342,82m e E 574.
extremo norte do imóvel, com os seguintes azimu
143°47'08" e 7,25 m até o vértice V02, de coordenadas
E 574.964,47m; 145°48'10" e 7,12m, confrontando
GARCÊS, até o vértice V03, de coordenadas N8.592.331,
m: 145°25'42" e 4,20m até o vértice V04, de coordenad
e E 574.970,86 m; 143°46'59" e 1,10m até o vértice V0
8.592.326,73 m e E 574.971,51m; 234°55'17" e 18,50 r
ESPÓLIO DE RENÊ MONTENEGRO DE ALMEIDA, até o vértice
N 8.592.316,10 m e E 574.956,37 m; 235°22'26" e 26,
V07, de coordenadas N 8.592.300,94m e E 574.934,42 m;
m até o vértice V 08, de coordenadas N 8.592.275,92 m e E 574.950,20 m;
148°05'33" e 30,52 m até o vértice V09, de coordenadas N 8.592.250,01 m
e E 574.966,33 m; 235°24'24" e 39,53 m, confrontando com ESPÓLIO DE RENÊ
MONTENEGRO DE ALMEIDA, até o vértice V10,de coordenadas N 8.592.227,57 m
e E 574.933,79m; 235°40'44" e 38,14 m até o vértice V11, de coordenadas
N 8.592.206,07m e E 574.902,30 m; 336°00'05" e 17,78m até o vértice V12,

[redacted]. - **INCLUSÃO DE MEMORIAL DESCRITIVO** - Prenotação **67987** em
21/08/2023: Procede-se a esta averbação, nos termos da **CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF)** expedida pelo **MUNICÍPIO DE CAMAÇARI**, representado pelo Exmº Sr. Prefeito Antônio Elinaldo Araújo, na data de 09 de janeiro de 2023, extraída do procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Específico do Núcleo Urbano Informal denominado Loteamento **Colônia de Férias Montenegro**; o parcelamento do solo na modalidade remembramento, encontra-se localizado na Rodovia BA-535, Via Parafuso, bairro Parafuso, município de Camaçari-Bahia, denominando **Lote 01**, **Quadra AC/AF**, com uma área total de **8.248,92m²**, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V01, de coordenadas N 8.592.342,82m e E 574.960,19m, situado ao extremo norte do imóvel, com os seguintes azimutes e distâncias: 143°47'08" e 7,25 m até o vértice V02, de coordenadas N 8.592.336,97 m e E 574.964,47m; 145°48'10" e 7,12m, confrontando com RUA FRANCISCA GARCÊS, até o vértice V03, de coordenadas N8.592.331,08m e E 574.968,47 m: 145°25'42" e 4,20m até o vértice V04, de coordenadas N 8.592.327,62 m e E 574.970,86 m; 143°46'59" e 1,10m até o vértice V05, de coordenadas N 8.592.326,73 m e E 574.971,51m; 234°55'17" e 18,50 m, confrontando com ESPÓLIO DE RENÊ MONTENEGRO DE ALMEIDA, até o vértice V06, de coordenadas N 8.592.316,10 m e E 574.956,37 m; 235°22'26" e 26,67 m até o vértice V07, de coordenadas N 8.592.300,94m e E 574.934,42 m; 147°45'10" e 29,59 m até o vértice V 08, de coordenadas N 8.592.275,92 m e E 574.950,20 m; 148°05'33" e 30,52 m até o vértice V09, de coordenadas N 8.592.250,01 m e E 574.966,33 m; 235°24'24" e 39,53 m, confrontando com ESPÓLIO DE RENÊ MONTENEGRO DE ALMEIDA, até o vértice V10,de coordenadas N 8.592.227,57 m e E 574.933,79m; 235°40'44" e 38,14 m até o vértice V11, de coordenadas N 8.592.206,07m e E 574.902,30 m; 336°00'05" e 17,78m até o vértice V12,

# Reflexão Final

O advogado contemporâneo deve conhecer não apenas os institutos clássicos, mas dominar os novos instrumentos jurídicos que o ordenamento oferece.

A REURB representa essa evolução: do direito que nega ao direito que soluciona.

A diferença está em saber quando e como aplicar cada ferramenta jurídica disponível

universidade IBRADIM

CONGRESSOS IBRADIM

Nordeste 2025

RECIFE

# Obrigada!

**Viviane Santos**