

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

1. O procedimento de registro da **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA de INTERESSE SOCIAL ou INTERESSE ESPECÍFICO** deve observar o disposto na **Lei nº 13.465/2017, Decreto 9.310/2018 e Normas de Serviço Extrajudiciais (itens 267 e seguintes, Cap.XX)***.

* acesse o link: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=122208>

1.2. Não serão exigidos reconhecimentos de firmas na Certidão de Regularização Fundiária - CRF ou em qualquer documento que decorra da aplicação da Lei nº 13.465, de 2017, **quando apresentados pela União, Estados, Municípios ou entes da administração pública indireta.**

*item 281, Capítulo XX, das Normas de Serviço Extrajudicial

2. TÍTULO HÁBIL - CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – CRF:

a) A Certidão de Regularização Fundiária - CRF e os documentos que a compõem serão apresentados independentemente de requerimento.*

*item 273, Capítulo XX, das Normas de Serviço Extrajudicial

b) A própria CRF é o título hábil para registro e esta deverá ser acompanhada da **listagem de ocupantes, dos projetos/plantas aprovados** (planta de sobreposição, perímetro, planialtimétrico cadastral, urbanístico e eventual retificação de área), **memoriais descritivos e eventuais outros documentos que se façam necessários ao registro da regularização fundiária pretendida** cujos documentos devem ser mencionados na CRF para a devida vinculação ao procedimento administrativo.

c) Todos documentos que acompanham a CRF deverão ser **numerados e rubricados pelo emissor da CRF (Poder Público Municipal)**, sendo a CRF o documento de folha nº01 e os demais documentos que a integram numerados sequencialmente. Lembrando que, a CRF será válida somente se acompanhada de tais documentos.

3. CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – CRF: Conforme item 272, Capítulo XX, das Normas de Serviço Extrajudicial, com a emissão da CRF presume-se que foram integralmente cumpridos os requisitos legais, no entanto, cabe ao Oficial do Registro de Imóveis a realização do **controle de legalidade formal** dos documentos expedidos pelo município e das aprovações dos órgãos competentes, devendo a **CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - CRF conter**, além da descrição em breve relato dos requisitos do art. 41 e dos demais documentos mencionados nos arts. 35 e 36, todos da Lei n. 13.465, de 2017 (item 274, Cap.XX, NSCGJ c/c), **os seguintes itens:**

a) Promotor da regularização fundiária (art.14, Lei 13465/17 c/c item.271,Cap.XX, NSCGJ):

- União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;
- o Ministério Público.
- as Cohabs e a CDHU.

OBS.1: Os agentes promotores legitimados para a regularização fundiária poderão requerer todos os atos de registro, independentemente de serem titulares de domínio ou detentores de direito real sobre a gleba objeto da regularização, observados os limites da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) expedida pelo órgão competente e dos documentos que a compõem. (item 271.1., Cap.XX, NSCGJ)

OBS.2: O AGENTE PROMOTOR pode ser qualquer dos legitimados estabelecidos no art. 14, da Lei 13465/17 (poderão requerer a REURB junto ao município), no entanto, **o emissor da CRF deverá ser sempre o Município.**

b) nome do núcleo urbano regularizado (art.41, I)

c) **localização:** via pública, bairro, município (art.41,II)

d) **Matrículas ou transcrições atingidas pelo núcleo** e o Registro de Imóveis competente

e) **proprietários** das matrículas atingidas pelo núcleo.

f) **modalidade da regularização:** REURB-E ou REURB-S (art.13, Lei 13465/17 / art.41,III)

g) **Tipo de Regularização:** parcelamento do solo, condomínio edilício ou de lotes, conjunto habitacional, bem como a existência de lajes e de condomínios urbanos simples

h) **Finalidade:** Residencial, Comercial ou Misto

* Na REURB-S, em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, deverá ser reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação (art.23, §1º, III, Lei 13465/17)

i) **FORMA DE TITULAÇÃO:** Legitimação Fundiária, Legitimação de Posse ou os demais institutos jurídicos indicados no art.15 da lei 13645/17.

OBS: Caso a **TITULAÇÃO seja por LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA** constar expressamente da CRF se os requisitos do art.23 da lei 13465/17 foram cumpridos (O ocupantes não pode ser proprietário de outro imóvel ou ter sido beneficiado em outra REURB). Antes do registro do procedimento administrativo serão efetuadas pesquisas em nome dos titulados/ocupantes para verificar se são proprietários de outros imóveis.

**Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural; (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

j) **quadro de áreas contendo:** área total do núcleo, áreas públicas, número de quadras, número de lotes etc

k) **OBRAS DE INFRAESTRUTURA (art.41,IV / art.36, VIII e §1º/ art.35, IX, X):** Constar expressamente da CRF se há um **cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial** e de quem é a responsabilidade de execução dessas obras OU e já foram concluídas;

- cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; (art.35, IX)

- a **responsabilidade das obras de infraestrutura e serviços** constantes do cronograma e termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico **ou se já foram concluídas** (art.35, X)

l) **NOTIFICAÇÕES:** Nos termos da legislação vigente, caberá ao Poder Público Municipal NOTIFICAR os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados* **para que apresentem impugnação no prazo de 30 dias, contados da data da notificação, devendo inclusive declarar expressamente na CRF que foram efetuadas todas as notificações.***

Item 290.4, Cap.XX, NSCGJ Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados, ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação no prazo comum de 30 (trinta) dias.

item 289, Cap.XX, NSCGJ O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, desde que o Município declare ter cumprido o disposto no art. 31 da Lei n. 13.465, de 2017 e não sejam localizadas matrículas ou transcrições além daquelas indicadas na CRF.

*art.24, §1º, Decreto 9310/18: Instaurada a Reurb, o Município ou o Distrito Federal deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado. § 1º Caberá ao Poder Público municipal ou distrital notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contada da data de recebimento da notificação .

***item 289 das Normas de Serviço Extrajudicial:** O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, desde que o Município declare ter cumprido o disposto no art. 31 da Lei n. 13.465, de 2017 e não sejam localizadas matrículas ou transcrições além daquelas indicadas na CRF.

*** art.31 da Lei Federal 13465/17:** Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado. § 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá aos Municípios notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação. § 2º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

m) indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

n) Declaração da consolidação do núcleo urbano informal nos termos do inciso III* do art. 11 da Lei 13.465/2017, indicando as unidades imobiliárias regularizadas que se encontram ocupadas. (item 274, II, Cap.XX, NSCGJ)

Deve constar expressamente da CRF a partir de quando as ocupações estão consolidadas, visto que, a REURB promovida mediante **LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA** somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais **COMPROVADAMENTE EXISTENTES ATÉ o marco regulatório de 22 DE DEZEMBRO DE 2016**, conforme art.9º, §2º, da Lei Federal 13465/17.**

*art.11, III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

**Art.9º, § 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

o) Declaração acerca da Aprovação Municipal URBANÍSTICA e AMBIENTAL, nos termos do art. 12 da Lei 13.465/2017. (item 274,III, Cap.XX, NSCGJ)

- estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental (art. 35, III)

- proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso (art.35, VI)

- estudo técnico para situação de risco, quando for o caso (art. 35, VII)

- estudo técnico ambiental, para os fins previstos na Lei, quando for o caso (art. 35, VIII)

p) EDIFICAÇÕES: Em caso de Reurb-S, a AVERBAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado ou **constar da CRF a área construída e o número da unidade imobiliária (numeração predial)**, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

No entanto, conforme dispõe o art.13, inciso V, Da Lei 13465/17, na REURB-S será isento de custas e emolumentos somente a **primeira averbação de construção residencial no limite de 70,00m²**.

Sendo assim, **constar expressamente da Certidão de Regularização Fundiária – CRF** que as construções com mais de 70,00m² serão regularizadas posteriormente por seus ocupantes/beneficiários, cujo registro de titulação por legitimação fundiária será feito sem a averbação da respectiva construção.

Observa-se por oportuno que, nos termos da lei, as **averbações das edificações até 70,00m² são gratuitas somente no âmbito da REURB-S e desde que edificadas até o marco regulatório (22/12/2016)** e é também por esta razão que **deve ser apurada a área construída existente no lote** e avaliado o que **efetivamente foi construído antes ou depois do referido marco**, para que as matrículas sejam abertas com as respectivas averbações das construções (quando respeitado o limite de 70,00m² para gratuidade e desde que edificadas antes de 22/12/2016) ou para que estas fiquem a cargo de seus beneficiários posteriormente ao registro (áreas superiores a 70,00m² ou edificadas posteriormente a 22/12/2016).

*Art. 63. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

*Art.13 - V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

q) Indicação dos projetos e memoriais que acompanham a CRF: PERÍMETRO, SOBREPOSIÇÃO, URBANÍSTICO, PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL (item 274, IV, V, VI, Cap. XX, NSCGJ / art.35, I, II, IV, V, Lei 13465/17)

3.1. A CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA -CRF deverá ser acompanhada de:

I – LISTAGEM DE OCUPANTES: a listagem com **nomes dos ocupantes** que tiverem adquirido a respectiva unidade por legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o **estado civil**, a **profissão**, o **número de RG e CPF** e a **filiação** (art.40, III; art.41, VI, Lei 13465/17 c/c item 274, VII, Cap.XX, NSCGJ).

Conforme dispõe o item 274.5, Cap.XX, Das Normas de Serviço Extrajudiciais, **não serão aceitas CRFs SEM A LISTAGEM DE OCUPANTES** e sem o reconhecimento de direito real sobre as unidades imobiliárias derivadas da regularização.

Os **LOTES NÃO TITULADOS** remanesçam em nome dos **proprietários das matrículas atingidas pela REURB***

*Art. 54. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

II – PLANTA DE SOBREPOSIÇÃO: Para melhor visualização e identificação das **matrículas ou vias públicas ocupadas pelo núcleo**, a PLANTA DE SOBREPOSIÇÃO deverá conter a **ilustração da área do imóvel e seus confrontantes conforme descrição tabular/mapa do loteamento e sobreposta a esta a área ocupada pelo núcleo**.

As **áreas ocupadas** que efetivamente **avancem sobre partes de imóveis vizinhos e passeios públicos**, **devem ser indicadas em planta** a fim de permitir as necessárias averbações nos imóveis atingidos (constar da planta **quantos metros quadrados foram ocupados do imóvel confrontante ou via pública**). Proceder da mesma em relação a eventuais **áreas remanescentes do imóvel ATINGIDO pela REURB**.

Obs: Ocupação de área total de uma matrícula: Pequenas diferenças de medidas perimetrais podem ser indicadas em planta como RETIFICAÇÃO DE ÁREA concomitante a REURB, sendo que, neste caso **não há necessidade de planta de sobreposição e de perímetro**. Certificar em planta que não há sobreposição.

III – PLANTA DO PERÍMETRO: Constar da planta ilustração do **perímetro da área ocupada**, seus respectivos **confrontantes e memorial descritivo georreferenciado com COORDENADAS DE LATITUDE, LONGITUDE E ALTITUDE GEODÉSICAS***.

*Art. 29. Os levantamentos topográficos georreferenciados serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, o disposto no Decreto nº 89.817, de 20 de junho de 1984, as normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro e serão acompanhados de ART ou de RRT.

§ 1º Os LIMITES DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS serão definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 2º O vértice definidor do limite terá natureza tridimensional e será definido por suas coordenadas de latitude, longitude e altitude geodésicas.

IV - PROJETO URBANÍSTICO: O projeto urbanístico deverá conter **áreas ocupadas**, o **sistema viário**, **áreas públicas**, **quadras** e **unidades imobiliárias**, existentes ou projetadas, inclusive de eventuais áreas já usucapidas.

OBS:

- **item 277.1, Cap.XX, NSCGJ:** Quando não houver indicação do número da unidade imobiliária e da quadra deverá ser consignado se fica do lado par ou ímpar do logradouro, e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima.

- **Lei 13465/17, Art. 36.** O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

V - LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO E CADASTRAL deve demonstrar as **unidades**, as **construções**, o **sistema viário**, as **áreas públicas**, os **acidentes geográficos** e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado (art.35, I, lei 13465/17)

Vi - MEMORIAS DESCRITIVOS: A CRF deve ser acompanhada de **memorial descritivo do PERÍMETRO DO NÚCLEO** (georreferenciado), das unidades imobiliárias (**LOTES**), **ÁREAS PÚBLICAS**, se houver, e demais áreas previstas no Projeto Urbanístico. (item 274, V, NSCGJ)

Obs:

- **ARQUIVO / MEMORIAIS:** Apresentar o texto relativo ao **MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA TOTAL OCUPADA PELO NÚCLEO, LOTES RESULTANTES, ÁREAS PÚBLICAS ETC** devidamente atualizados com as devidas adequações relativas as exigências formuladas, em formato Word, para viabilizar maior celeridade nas conferências e geração dos atos pertinentes respectivos. A entrega/remessa poderá ser feita em cd, pen drive ou mediante e-mail a retificacao@1registropira.com.br.
- ITEM 276.1., Cap.XX, NSCGJ: Os memoriais descritivos deverão ser subscritos apenas pelo responsável técnico do projeto e não demandarão aprovações dos órgãos públicos.
- Conforme legislação municipal vigente, a EMDHAP pode apenas aprovar memorial e planta de REURB-S. NÃO EMITE A CRF.

Vii - ART/RRT: Conforme dispõe o art.35, §5º, da lei Federal 13465/17, a planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

4. LISTAGEM DE OCUPANTES:

4.1. A LISTAGEM DE OCUPANTES deverá conter **nome e qualificação completa dos ocupantes**, visto que , trata-se de **requisito indispensável para a abertura da matrícula e respectivo registro da titulação em nome dos beneficiários/ocupantes**, em respeito ao princípio da especialidade subjetiva (art.40, III; art.41, VI, Lei 13465/17 c/c item 274, VII, Cap.XX, NSCGJ).

- a) nome completo
- b) nacionalidade
- c) profissão
- d) estado civil*
- e) RG
- e) CPF
- f) filiação
- g) endereço

**exemplos de QUALIFICAÇÃO COMPLETA:

Solteiro: NOME, brasileiro(a), solteiro(a), maior, profissão, RG**-SSP/SP, CPF/MF **, residente e domiciliado(a) nesta cidade, na Rua ***, Nº**, Bairro **

Separado/divorciado: NOME, brasileiro(a), profissão, divorciado ou separado, RG**-SSP/SP, CPF/MF **, residente e domiciliado(a) nesta cidade, na Rua ***, nº**.

Casado: NOME, brasileiro, profissão, RG -SSP/SP, CPF/MF, e sua mulher *NOME* , brasileira, profissão, RG ***-SSP/SP, CPF/MF ***, casados sob o regime da <<<vide exemplos abaixo >>>

>> casamentos realizados **NA VIGÊNCIA** da Lei Federal nº 6.515/1977:

comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977

comunhão universal de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, conforme escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº***, no Livro 3 de Registro Auxiliar, no 1º Registro de Imóveis de _____/SP

separação total de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, conforme escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº***, no Livro 3 de Registro Auxiliar, no 1º Registro de Imóveis de _____/SP

separação obrigatória de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, nos termos do art. ____, inciso ____ do Código Civil/ 2002

>> casamentos **ANTERIOREMENTE** a vigência da Lei Federal nº 6.515/1977:

comunhão parcial de bens, anteriormente a vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, conforme escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº***, no Livro 3 de Registro Auxiliar, no 1º Registro de Imóveis de _____/SP

comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei Federal nº 6.515/1977

separação total de bens, anteriormente a vigência da Lei Federal nº 6.515/1977

separação obrigatória de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, nos termos do art. ____, inciso ____ do Código Civil /1916

>> Caso o casamento tenha sido **realizado na vigência da lei Federal 6515/77, porém, sua habilitação tenha sido feita anteriormente a vigência da referida lei**, constar esta informação expressamente da CRF ou apresentar certidão de casamento de inteiro teor para verificação (cópia autenticada ou se for apresentada em cópia simples deverá ser numerada e rubricada para a devida vinculação ao procedimento administrativo, ficando a responsabilidade pela veracidade do teor do documento a cargo do emissor da CRF).

4.2. Somente em relação aos lotes que serão titulados a mais de uma pessoa (que não são casadas – solteiros, divorciados, separados ou a 2 ou mais casais) E/OU com mais de uma construção no mesmo lote deverá constar expressamente da CRF/LISTAGEM DE OCUPANTES se há configuração de **CONDOMÍNIO CIVIL, CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES, DIREITO DE LAJES**. Observar os demais requisitos legais em cada caso.

4.3. CONDOMÍNIO CIVIL ou UNIÃO ESTÁVEL: Nos **LOTES QUE SERÃO TITULADOS A MAIS DE UMA PESSOA, constar expressamente se são conviventes em UNIÃO ESTÁVEL ou se é caso de CONDOMÍNIO CIVIL** (nesta última hipótese **mencionar expressamente a respectiva fração ideal de cada condômino**).

Tendo em vista que a implicação jurídica e respectivos os conceitos são diferentes em relação a configuração de CONDOMÍNIO CIVIL ou UNIÃO ESTÁVEL verificar o caso concreto e proceder as devidas adequações.

Quando o imóvel é adquirido por **duas ou mais pessoas** e é atribuído a cada uma delas uma **fração ideal sobre o todo** há configuração de **CONDOMÍNIO CIVIL**, caso em que cada uma das partes poderá alienar sua fração ideal separadamente.

Por outro lado, quando o imóvel é adquirido por **duas pessoas que declaram que são CONVIVENTES EM UNIÃO ESTÁVEL**, não há fração ideal definida para cada adquirente, o imóvel permanece em comum entre os conviventes, não podendo os adquirentes alienar fração ideal no imóvel individualmente sem a respectiva vênua.