

# **CURSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Federação das Associações de Municípios do Rio Grande do Sul  
FAMURS**

PORTO ALEGRE - RS

26 de agosto de 2010

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA  
Registrador/Tabelião de Protesto  
[www.lamanapaiva.com.br](http://www.lamanapaiva.com.br)

## O Direito à Moradia

- A Constituição de 1988 também elevou o **direito à moradia** a direito constitucional fundamental.
- O art. 6º de nossa Lei Fundamental proclama a moradia como **direito social** e os artigos 183 e 191 garantem a **usucapião** urbana e rural, fundadas na posse para fins de moradia.
- Entretanto, somente na atualidade têm surgido, no plano legal, dispositivos que possibilitam a plena realização desse direito constitucional, como é o caso das Leis nºs 10.257/2001, 11.481/2007, 11.888/2008, 11.977/2009, dentre outras, que estão promovendo uma verdadeira revolução no âmbito social.

## Propriedade e titulação

- Tradicionalmente, em nosso Direito, a propriedade imóvel é constituída de maneira **formal**, através da apresentação do título hábil ao Registro de Imóveis.
- Se não há um **título** não há condições jurídicas de constituir a propriedade. Quando falta o título há apenas **posse** sobre o imóvel (propriedade informal).

## Da posse à propriedade

- A formação do **título de propriedade** com fundamento na **posse** prolongada, era realizada, tradicionalmente, no Brasil, somente através do **processo judicial** de **usucapião**.
- Com o advento da Lei nº 11.977/2009, surgiu a possibilidade de **aquisição da propriedade imobiliária** (com a formação do respectivo **título**), em razão da **posse** prolongada, através da **usucapião administrativa**, depois de realizado o processo de regularização fundiária

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL  
DE ACORDO COM A LEI Nº 11.481, DE 31 DE MAIO DE 2007**

**Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007**

- DISPÕS SOBRE A DEMARCAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS DEVOLUTAS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL PERTENCENTES:
  - À UNIÃO
  - AOS ESTADOS
  - AO DISTRITO FEDERAL
  - AOS MUNICÍPIOS
    - Artigos 18-A e 22.
- CRIOU O AUTO DE DEMARCAÇÃO DE ÁREAS

**Extensão das normas aos estados e municípios**

- A Lei nº 11.481/2007, em seu art. 22, estabeleceu que os Estados, o Distrito Federal e os Municípios nas Regularizações Fundiárias de Interesse Social promovidas nos imóveis de sua propriedade poderão aplicar, no couber, as disposições do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946 (artigos 18-B a 18-F).

**Requisitos**

- Área a regularizar situada em uma ZEIS;
- Nela devem residir famílias com renda mensal inferior a 5 salários-mínimos;
- Os beneficiados não podem ser proprietários de outro imóvel urbano ou rural.
- Abrange imóveis públicos Urbanos/Rurais

**1º PASSO:  
AUTO DE DEMARCAÇÃO**

- AUTO DE DEMARCAÇÃO
  - Competência: Secretaria do Patrimônio da União (SPU)
  - OBJETIVOS:
    - Apontar qual é a área objeto de regularização pela União
  - Atenção - Esse Auto de Demarcação não confere o domínio da área para a União, somente após o registro no RI.
  - Certidão da SPU de que a área lhe pertence.

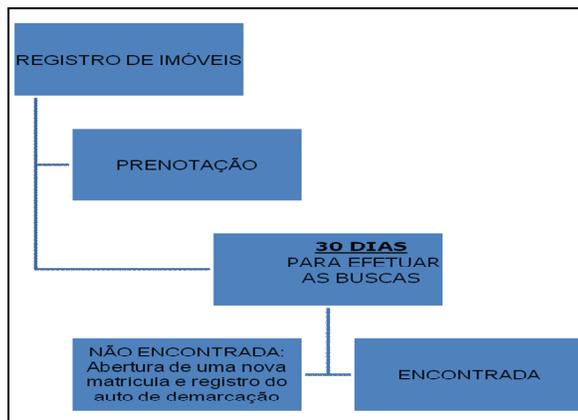
## 1º PASSO: AUTO DE DEMARCAÇÃO

Documentação:

- planta e memorial descritivo da área a regularizar;
- planta de sobreposição da área demarcada;
- certidão da matrícula ou da transcrição da área a regularizar;
- certidão da Secretaria do Patrimônio da União - SPU, indicando o Registro Imobiliário Patrimonial - RIP e o responsável pelo imóvel;
- planta de demarcação da linha preamar média (LPM) para terrenos de marinha → Agente Regulador é a União
- planta da linha média de enchentes ordinárias (LMEO), para terrenos marginais a rios federais ==> Agente Regulador é a União
- **OBS: As plantas e memoriais devem ser assinadas por profissional com prova do CREA.**

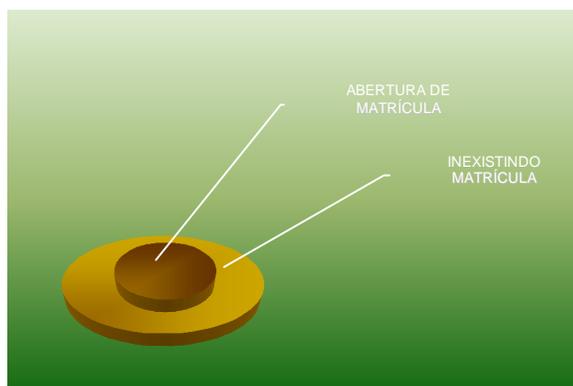
## 2º PASSO: REGISTRO DE IMÓVEIS

- Prenotado e autuado o **pedido de registro** da demarcação no Registro de Imóveis.
- o Oficial, no prazo de 30 dias, procederá às buscas verificando a existência de matrículas ou transcrições relativas à área a ser regularizada.
- Examinará os documentos apresentados, realizando Nota Devolutiva, no caso de haver exigências a serem satisfeitas, em uma única vez.



## 1ª OPÇÃO: NÃO TEM MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO.

- Inexistindo matrícula ou transcrição e estando a documentação em ordem, o RI **abrirá matrícula** do imóvel em nome da União, registrando o auto de demarcação.



## COM MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO

- Havendo registro anterior, o RI notificará pessoalmente o titular do domínio;
- Se não for encontrado, será certificado pelo Registrador e este promoverá a notificação por *edital*, bem como a notificação dos confinantes, ocupantes e demais interessados, cujas publicações correrão a expensas da União.
- Serão procedidas 2 publicações no prazo de 30 dias.



## 2ª OPÇÃO: COM MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO



## 2ª OPÇÃO: COM MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO

- Decorrido o prazo de 15 dias, após a última publicação sem que haja impugnação (presume-se anuência), o RI **abre matrícula** em nome da União e registra o auto de demarcação.
- *Cancelando, ex officio*, o registro anterior ou qualquer direito real, em virtude da nova abertura e procede às necessárias *averbações* junto aos registros anteriores, se for o caso.
- Havendo **impugnação**, o RI dará ciência à União, que tentará acordo com o impugnante.
- Não havendo acordo, remete-se a questão ao juízo competente (**Justiça Federal**).

## MODELO DE MATRÍCULA E DE REGISTRO

MATRÍCULA NÚMERO 100

IMÓVEL – TERRENO URBANO sob número.... (DESCRIÇÃO COMPLETA, georreferenciada, preferencialmente)

QUARTEIRÃO – O quarteirão é formado pelas ruas: ...

PROPRIETÁRIA – A UNIÃO, pessoa jurídica de direito público interno, representado por...., membro da Secretaria do Patrimônio da União ou...

MATRÍCULA ABERTA EM VIRTUDE DO PROCESSO DE DEMARCAÇÃO DE ACORDO COM A LEI 11.481/07.

Localidade, ..../..../.....

Registrador/Substituto: \_\_\_\_\_.

R-1/100 (R-um/cem), em ..../..../.....

DEMARCAÇÃO – Nos termos do auto de demarcação devidamente assinado pelo Secretário do Patrimônio da União (ou outro órgão) extraído dos Autos do Processo Administrativo de número ..., instruído com a Certidão de número ..., passada pela Secretaria do Patrimônio da União ou ... em ..., procedo a este registro para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula foi demarcado como sendo de propriedade da UNIÃO, o qual encontra-se situado em uma Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, tendo sido regularizado na forma e nos termos do Decreto-Lei nº 9.760/1946, alterado pela Lei nº 11.481/07.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número ....., em ...../ ...../.....-

Localidade, ..../..../.....-

Registrador/Substituto: \_\_\_\_\_.

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ACORDO COM A LEI Nº 11.977, DE 07 DE JULHO DE 2009

### A idéia de regularização fundiária

- O conceito de Regularização Fundiária deve ser entendido como o PROCEDIMENTO DE TRANSFORMAÇÃO SOCIAL-JURÍDICO-ECONÔMICO, mediante a intervenção do Poder Público na propriedade privada ou pública em decorrência de evidente interesse social, a fim de legalizar a permanência de possuidores em áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, de forma a promover o direito social à moradia, à função social da propriedade e da cidade.

### Usucapião Administrativa

- A **usucapião administrativa**, instituto recente no ordenamento jurídico brasileiro, só pode ser operada, entretanto, no âmbito do processo de **regularização fundiária de interesse social**, disciplinado pela Lei nº 11.977/2009.

### Conceito de Regularização Fundiária (Art. 46 da Lei nº 11.977/2009)

- A **Regularização Fundiária** consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

### Fixação do conceito

- A regularização fundiária é um processo preocupado em transformar terra urbana em terra urbanizada. Não basta ocupar o meio urbano, mas sim ordenar e dar infraestrutura a essa ocupação territorial.
- A **desapropriação** poderá ser utilizada como medida complementar necessária ao processo de urbanização para a integração de assentamentos irregulares à estrutura das cidades (abertura de ruas, obras de infraestrutura, etc.)

### Pressuposto da regularização fundiária

- O **pressuposto** para a realização do processo de regularização fundiária de interesse social é a existência de assentamentos irregulares (sem título de propriedade) ocupados por população de baixa renda e que o Poder Público tenha interesse em regularizar, ainda que sejam outros os legitimados a darem início ao processo, (ver art. 50).

### Abrangência (Art. 47, VI)

- A regularização fundiária prevista pela Lei nº 11.977/2009, aplica-se a **assentamentos irregulares**, assim consideradas as ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em **áreas urbanas públicas ou privadas**, predominantemente utilizadas para fins de moradia .

### Espécies (Art. 47, incisos VII e VIII)

- A **Regularização Fundiária** pode ser de duas espécies:
- **De interesse social:** regularização de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:
  - a) em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia;
  - b) de imóveis situados em ZEIS; ou
  - c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;
- **De interesse específico:** regularização fundiária na qual não está caracterizado o interesse social nos termos acima.

### Ocupações de baixa renda

- Assim, para que seja possível a regularização fundiária de interesse social, na área a regularizar devem predominar ocupações pertencentes a pessoas de baixa renda, o que não significa que nesse procedimento possam ser regularizados lotes de extensão superior a 250m<sup>2</sup> (característicos da moradia de pessoas de baixa renda), salvo se destinados à usucapião coletiva nos termos do art. 10 do Estatuto da Cidade.

### **Legislação Municipal Específica (Art. 49)**

- A Lei nº 11.977/2009 autorizou que o Município legisle sobre o **procedimento** de regularização fundiária em seu território, observadas suas próprias disposições e as do Estatuto da Cidade.
- Entretanto, a ausência dessa regulamentação municipal não impede a regularização fundiária (art. 49, parágrafo único), devendo-se utilizar os dispositivos da legislação existente.

### **Legitimação (Art. 50)**

- Estão legitimados a promover regularização fundiária:
  - a União;
  - os Estados e o Distrito Federal;
  - os Municípios;
  - os beneficiários, individual ou coletivamente;
  - cooperativas habitacionais;
  - associações de moradores,
  - fundações,
  - organizações sociais e OSCIPs,
  - outras associações civis com finalidade ligada a desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

### **Projeto de Regularização Fundiária (Art. 51, incisos I a V)**

- O Projeto deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:
  - I - As áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações a relocar;
  - II - As vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;
  - III - As medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;
  - IV - As condições para promover a segurança da população em situações de risco; e
  - V - As medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

### **Prévia aprovação do projeto (Art. 53)**

- A regularização fundiária depende de prévia análise e **aprovação**, pelo Município, de um **projeto de regularização**.
- Essa aprovação municipal corresponde ao **licenciamento ambiental** e **urbanístico** do projeto, desde que o Município tenha conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado.

### **O Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social ( Art. 54)**

- O projeto deverá:
- Considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos;
- Identificar os lotes;
- Identificar as vias de circulação;
- Identificar as áreas destinadas a uso público.

### **Áreas de Preservação ( Art. 54, § 1º)**

- O Município poderá, por decisão motivada, admitir a **regularização fundiária de interesse social** em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

### **O alvo da regularização**

- Ao tratarmos da regularização de imóveis, faz-se mister ressaltar que o ápice ou o alcance da norma jurídica (Constituição Federal, Lei nº 6.766/79, Lei nº 9.785/99 e Lei nº 10.257/01) vai-se dar através do registro imobiliário.
- Portanto, o procedimento de regularização deverá ter como alvo, desde sua instalação, a **formação de um título hábil ao acesso ao Fólio Real**. Desta forma, os interessados devem-se ater aos princípios registrais previstos na Lei dos Registros Públicos.

## IMPORTÂNCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### A importância da participação do Registrador

- A compreensão da situação jurídica da área a ser regularizada, verificável através da **MATRÍCULA IMOBILIÁRIA** e sua comparação com a realidade é fundamental para determinar o correto instrumento a ser aplicável.
- Além disso, o Registrador Imobiliário poderá auxiliar os que o procuram, **INDICANDO O CAMINHO MAIS EFICIENTE**, como por exemplo:
  - Regularização de uma área particular → ZEIS, desapropriação para fins de interesse social; usucapião coletiva, usucapião extrajudicial, projeto MORE LEGAL (RS).
  - Regularização de Área Pública □ Concessão de direito à moradia, instituição de ZEIS.

### O Procedimento da Regularização Fundiária de Interesse Social (Art. 56)

- De acordo com a Lei nº 11.977, o procedimento é desenvolvido a partir da lavratura de **Auto de Demarcação Urbanística** pelo órgão do Poder Público interessado em realizar a regularização fundiária (União, Estado ou Município).

### A DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

- Essa *demarcação* não tem o condão de proporcionar a transferência de propriedade imobiliária.
- Como ato administrativo (*sui generis* na atualidade) apenas  *sinaliza a possibilidade* de aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião.
- Não constitui título, não adquirindo, o Poder Público, qualquer direito real em razão da pura e simples demarcação.
- Destina-se, esse ato, apenas ao reconhecimento do *fato da posse*.
- Também não tem natureza de ato expropriatório (desapropriação).
- Tem capacidade, apenas, para *fundar a matrícula* da área demarcada, quando esta não possui matrícula ou transcrição anterior, dispensando ação discriminatória.

## MODELO DE AUTO DE DEMARCAÇÃO

### AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS

O PREFEITO MUNICIPAL DE ..... no uso das atribuições que lhe confere a Lei n°. ..... de ..... de ..... (Lei Orgânica do Município) e considerando o que consta do expediente administrativo n°. ...., da Secretaria Municipal de ....., FAZ SABER que o terreno urbano localizado no bairro..... (ou distrito ou denominação tradicional do lugar), neste Município, com área total de ..... m2 com as seguintes características, dimensões e confrontações..... (coordenadas georreferenciadas dos vértices, se for o caso) registrada no Registro de Imóveis do Município de ..... sob a matrícula número ..... (ou transcrição), em nome de ..... (referir os nomes das pessoas que constam no registro (se houver registro), FOI DEMARCADO pela equipe técnica da Secretaria de ..... deste Município, conforme planta, memorial descritivo, planta de sobreposição e certidão(ões) do Registro Imobiliário, que seguem anexos e integram o presente Auto de Demarcação para fins de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, nos termos da Lei Federal n°. 11.977, de 07 de julho de 2009, da Lei Federal n°. 10.257, de 10 de julho de 2001, da Lei Municipal n°. ..... de .... de ..... de ..... e do Decreto n°. .... de ..... de ..... (referir, se existente, toda a legislação municipal que regulamentou o procedimento de regularização fundiária no Município).

#### (Parágrafo adicional no caso de área pública)

Considerando que a referida DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA abrange (ou confronta com) ÁREA PÚBLICA pertencente .....(à União, ao Estado de ....., ao Distrito Federal ou ao Município de .....), foi realizada a NOTIFICAÇÃO do(a) ..... (referir a respectiva Procuradoria-Geral ou Órgão de Administração Patrimonial do ente federado envolvido), conforme documento de fl. ...., para que manifestasse, no prazo de 30 (trinta) dias, se era titular do domínio sobre a referida área, não tendo havido manifestação de interesse no referido prazo.

Prefeitura Municipal de ..... em ....de.....de .....

**PREFEITO MUNICIPAL**

(REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE, ETC.)

### Documentos que instruem o auto de demarcação (Art. 56, § 1º)

- O auto de demarcação urbanística deve ser **instruído** com:
- I – **planta e memorial descritivo** da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e a indicação do proprietário, se houver;
- II – **planta de sobreposição** do imóvel demarcado com a situação da área constante no registro de imóveis; e
- III – **certidão da matrícula** ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

### Demarcação de área pública (Art. 56)

- Se a demarcação urbanística **abranger área pública ou com ela confrontar**, o poder público deverá **notificar** previamente os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, para que informem se detêm a titularidade da área, no prazo de 30 (trinta) dias (§ 2º).
- Na ausência de manifestação nesse prazo, o poder público prosseguirá a demarcação urbanística (§ 3º).

## NOTIFICAÇÃO artigo 56, §2º

**NOME DA AUTORIDADE OU ÓRGÃO NOTIFICADOS:** SENHOR PROCURADOR-GERAL DO(A) .....(UNIÃO, ESTADO, DISTRITO FEDERAL, MUNICÍPIO) OU SENHOR DIRETOR-GERAL DO PATRIMÔNIO (DA UNIÃO, DO ESTADO OU DO MUNICÍPIO DE .....).

**ENDEREÇO (S):** RUA ..... N° ....., BAIRRO ....., CEP.....  
MUNICÍPIO .....ESTADO: .....

O Prefeito Municipal de ..... (ou representante do ente federado que está promovendo a regularização fundiária), no uso de suas atribuições e tendo em vista o que dispõe o art. 56, parágrafo 2º da Lei n. 11.977/2009, NOTIFICA Vossa Senhoria (Excelência) de que o Poder Público Municipal, realizou a DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA, para fins de regularização fundiária de interesse social, da área situada no Bairro ....., neste Município, com as seguintes características (descrição completa do imóvel, confrontações, medidas, etc.)....., a qual possui registro de titularidade da propriedade em seu nome, com registro no Serviço de Patrimônio Público ..... (ou no Ofício de Registro de Imóveis de ....., sob a matrícula n° .....), conforme cópia da certidão anexa (ou que a referida área demarcada confronta com área pública sob administração desse ente federado ou órgão de controle patrimonial).

Fica Vossa Senhoria (Vossa Excelência), dessa forma, CIENTIFICADO de que, dispõe do prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do recebimento da presente NOTIFICAÇÃO para informar a este promovente da REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, representado pela Secretaria Municipal de ....., sito na Rua ..... n°..... Bairro ....., nesta cidade de ....., cujo horário de expediente, nos dias úteis, é das ..... às .....h, se a referida área realmente pertence à (ao) .....(ente federado), (ou se, na qualidade de representante do interesse dominial da área pública confrontante com a área demarcada, observado o mesmo prazo, apresente IMPUGNAÇÃO à demarcação urbanística realizada. A ausência de manifestação por parte de Vossa Senhoria (Excelência) no prazo assinalado implicará a continuidade do processo de demarcação urbanística, de acordo com o que autoriza o § 3º do art. 56 da Lei n. 11.977/2009.

Localidade, .....de .....de .....

Assinatura do Prefeito Municipal (ou do representante de outro ente federado promovente da Regularização Fundiária)

### Regularização em imóveis do patrimônio público

- Assim, se o imóvel pertencer à União ou a outro ente federado, poderá haver **regularização fundiária** também nesse imóvel, de acordo com o que instituiu a Lei n°. 11.481/2007(artigos 6º e 22).
- A diferença é que ao final da regularização o **título** recebido pelo beneficiário é de uma **concessão de uso especial para fins de moradia**, que constitui **direito real** sobre o imóvel público regularizado – art. 1225, XI, do Código Civil).

### Pedido de averbação do auto e notificações (Art. 57 § 1º)

- Após a demarcação, o órgão do Poder Público deve apresentar ao RI pedido de **averbação** do Auto de Demarcação.
- Recebendo o pedido, o RI procura **identificar o proprietário** e a **matrícula** do imóvel objeto da demarcação e notifica **pessoalmente** o proprietário da área, com prazo de 15 dias para impugnação.
- O RI notifica, por **edital**, os confrontantes e interessados, com prazo de 15 dias para impugnação.

**Notificação do proprietário por edital**  
**(Art. 57, parágrafos 3º a 5º)**

- Não localizado o proprietário, o RI providenciará sua **notificação por edital** com 15 dias para impugnação nele constando resumo do auto de demarcação urbanística, com descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado. A publicação do edital deve-se dar em até 60 dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local.

**Publicação do edital e gratuidade de emolumentos**

- A **publicação do edital** deve-se dar dentro do **prazo de 60 dias**.
- Deve haver uma publicação no **Diário Oficial** do Município (ou de outro ente da Federação que esteja promovendo a regularização) e uma publicação em **jornal** de grande circulação local, dentro do referido prazo.
- A **publicação** do edital em **jornal de grande circulação local** corre por conta do **promovente** do processo de regularização fundiária de interesse social, tendo em vista que a **gratuidade** de emolumentos estabelecida pelo art. 68 da Lei n. 11.977/2009 abrange tão-somente:
  - a) A **averbação** do auto de demarcação urbanística;
  - b) O **registro** dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária;
  - c) O **registro** do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade.

**Prova das Publicações**

- O Poder Público deverá remeter cópia do Diário Oficial que publicou o edital, ao Registro de Imóveis, para juntada aos autos do procedimento.
- O promovente do processo de regularização deverá remeter exemplar do jornal de grande circulação local que publicou o edital, ao Registro de Imóveis, para juntada aos autos do procedimento.

**NOTIFICAÇÃO PESSOAL**

artigo nº 57, §1º

**NOME DO NOTIFICADO E QUALIFICAÇÃO:** FULANO DE TAL, nacionalidade, estado civil, filiação ..... e ....., naturalidade ....., data de nascimento em ..../.../....., RG nº ....., CPF nº .....

**ENDEREÇO (S):** RUA ..... Nº ....., BAIRRO ....., CEP.....

MUNICÍPIO ..... ESTADO: .....

O Oficial do Registro de Imóveis de ....., no uso de suas atribuições e em vista do que dispõe o art. 57, § 1º da Lei n. 11.977/2009, NOTIFICA Vossa Senhoria que o Poder Público Municipal (ou outro ente federado promovente da regularização fundiária) , realizou a DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA, para fins de regularização fundiária de interesse social, da área situada no Bairro ....., neste Município, com as seguintes características (descrição completa do imóvel, confrontações, medidas, etc.)....., a qual possui registro de titularidade da propriedade inscrito em seu nome, neste Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula nº .....

Fica Vossa Senhoria, dessa forma, CIENTIFICADO de que, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data do recebimento da presente NOTIFICAÇÃO poderá apresentar, neste Registro de Imóveis, sito na Rua ..... nº..... Bairro ....., nesta cidade, nos dias úteis, no horário das ..... às .....h, IMPUGNAÇÃO ao pedido de averbação da demarcação urbanística realizada, conforme lhe é facultado pelo § 1º do art. 57 da Lei n. 11.977/2009.

Localidade, .....de .....de .....

Assinatura do Oficial do Registro de Imóveis

## EDITAL DE NOTIFICAÇÃO

artigo nº 57, §2º

O Oficial do Registro de Imóveis de ....., no uso de suas atribuições e tendo em vista o que dispõe o art. 57, § 2º da Lei n. 11.977/2009, FAZ SABER ao notificados ....., e .....(nomes e qualificações dos confrontantes), que o Poder Público Municipal (ou outro ente da federação que promove a regularização), realizou a DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA, para fins de regularização fundiária de interesse social, da área situada no Bairro ....., neste Município, com as seguintes características (descrição completa do imóvel, confrontações, medidas, etc.)....., a qual CONFRONTA com imóveis de propriedade dos já mencionados notificados.

Ficam Vossas Senhorias, dessa forma, CIENTIFICADOS de que, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data de publicação do presente EDITAL DE NOTIFICAÇÃO poderão apresentar, neste Registro de Imóveis, sito na Rua ..... nº..... Bairro ....., nesta cidade, nos dias úteis, no horário das ..... às .....h, IMPUGNAÇÃO ao pedido de averbação da demarcação urbanística realizada, conforme lhe é facultado pelo inciso III do § 3º do art. 57 da Lei n. 11.977/2009.

Localidade, .....de .....de .....

Assinatura do Oficial do Registro de Imóveis

- \*A publicação deste edital deve ocorrer no prazo máximo de 60 dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local, sendo custeada pelo promovente da regularização fundiária (art. 57, § 3º, II).

### Consequências da impugnação (Art. 57, parágrafos 3º a 6º)

- **Não havendo impugnação**, será **averbado** o auto de demarcação na matrícula do imóvel. Não havendo matrícula, esta deverá ser aberta.
- Havendo **impugnação**, o RI **notificará** o Poder Público para que se manifeste em 60 dias.
- O Poder Público poderá propor a **alteração do auto** de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada (poderá, inclusive, **excluir do auto** a área impugnada, conforme entende o Des. Venício Salles, do TJSP) .
- Havendo impugnação apenas em relação a uma **parcela** da área demarcada, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

### Tentativa de acordo (Art. 57 parágrafos 6º a 10)

- O Oficial do Registro de Imóveis deverá promover tentativa de **acordo** entre o impugnante e o Poder Público.
- Não havendo acordo, a demarcação urbanística será **encerrada** em relação à área impugnada.
- O Des. Venício Salles, do TJSP, salienta que ao Oficial não cabe lançar qualquer tipo de decisão ao final da instância administrativa, na qual, não resultando consenso entre as partes, franqueado estará o acesso à instância judicial, pela Municipalidade, pelos demais interessados ou pelo impugnante (SALLES, Venício. "Usucapião Administrativa – Lei 11.977/2009", publicado em 11.8.2009 no site [www.colegioregistrals.org.br](http://www.colegioregistrals.org.br)).

## MODELO DE ABERTURA DE MATRÍCULA DA ÁREA DEMARCADA A SER PARECELADA

**LIVRO No. 2 – REGISTRO GERAL**

**MATRÍCULA N°.....**

Localidade, ....de .....de .....

**IMÓVEL** – TERRENO URBANO de forma poligonal irregular, com área superficial de.....metros e .....decímetros quadrados (.....,.....m<sup>2</sup>), com as seguintes dimensões e confrontações: ao NOROESTE, na extensão de .....metros e .....decímetros (.....,.....m), com o alinhamento da Rua .....; ao SULESTE, na extensão de ..... metros e .....decímetros (.....,.....m); ao NORDESTE, na extensão de .....metros e .....decímetros com área pertencente ao Município e ao SUDOESTE, com o alinhamento da Avenida .....

**PLANTA DE SITUAÇÃO (DESENHO RESUMIDO).**

**QUARTEIRÃO** – O quarteirão é formado pelas Ruas ..... e....., Avenida ..... e Travessa .....

MATRÍCULA ABERTA EM VIRTUDE DE PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL, nos termos do § 5º do art. 57 da Lei n. 11.977/2009, promovido pelo Poder Público Municipal e/ou..... (outro legitimado), não tendo sido localizado o proprietário e o registro anterior do imóvel, conforme expediente administrativo número ....., da Prefeitura Municipal de ....., passado em ....de.....de....., devidamente arquivado nesta Serventia.

Registrador/Substituto: \_\_\_\_\_ (assinatura).

**AV-1/..... em .../.../.....**

(APÓS A ABERTURA DA MATRÍCULA, CONSIGNAR A **AVERBAÇÃO** DO AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA REALIZADO PELO PODER PÚBLICO (MUNICIPAL, ESTADUAL, FEDERAL), CONFORME MODELO APRESENTADO A SEGUIR).

- \* Matrícula geral da área demarcada, sem matrícula anterior, aberta previamente à execução do projeto de parcelamento para a individualização dos lotes, com abertura das respectivas matrículas.

## MODELO DE AVERBAÇÃO DO AUTO DE DEMARCAÇÃO À MATRÍCULA

**AV-..../....., em .../.../.....**

**TÍTULO - AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA.**

Nos termos do AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA, lavrado pelo Município de ....., em .../.../..... e assinado pelo Exmo. Senhor Prefeito Municipal ....., instruído com os documentos previstos no parágrafo 1º, incisos I, II e III do art. 56 da Lei n° 11.977/2009, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula foi **demarcado** para fins de regularização fundiária de interesse social, de acordo com a referida Lei.

**PROTOCOLO** – Título apontado sob n°....., em .....

Localidade, .... de ..... de .....

Registrador/Substituto: \_\_\_\_\_ (assinatura).

## Execução do projeto de parcelamento (Art. 58 e parágrafos)

**Averbado** o auto de demarcação urbanística (art. 167, II, n° 26, da LRP), o Poder Público deverá executar o **projeto de regularização** (art. 51 desta Lei) e submeter o parcelamento dele decorrente a registro (o art. 65 especifica os documentos a apresentar para o registro).

## Modelo de registro de parcelamento (Art. 58)

R.../....., em .../.../.....

**TÍTULO - REGISTRO DE PARCELAMENTO DE SOLO.** - Nos termos do requerimento firmado pelo Município de ....., em .../.../....., através de seu Prefeito Municipal ....., instruído com a documentação prevista no art. 51 da Lei n° 11.977/2009, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula foi parcelado/regularizado, de acordo com o art. 58 da referida Lei, por se tratar de área de interesse social, da seguinte forma: **20.000,00m<sup>2</sup>** destinado aos lotes; **15.000,00m<sup>2</sup>** destinado ao sistema viário e **4.000,00m<sup>2</sup>** destinado às áreas públicas, totalizando a área de **39.000,00m<sup>2</sup>**. As demais condições constam do respectivo processo.

**PROTOCOLO** – Título apontado sob n° ....., em .../.../.....

Localidade, .... de ..... de .....

Registrador/Substituto: \_\_\_\_\_ (assinatura).



**ABERTURA DE MATRÍCULA**  
**(Para Áreas Públicas Originadas do Parcelamento) \***

- REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE .....
  - LIVRO No. 2 – REGISTRO GERAL MATRÍCULA N° .....FICHA.....
  - Localidade, .....de .....de .....
  - IMÓVEL – ÁREA PÚBLICA. Terreno urbano de formato poligonal irregular, com área superficial de.....metros e .....decímetros quadrados (.....m<sup>2</sup>), situado na Rua....., lado....., Bairro ....., nesta cidade, distando, a face nordeste, .....metros da esquina da Rua ....., com as seguintes dimensões e confrontações: ao NOROESTE, na extensão de .....metros e .....decímetros (.....m), com o alinhamento da Rua .....; ao SULESTE, na extensão de ..... metros e .....decímetros (.....m) com terras pertencentes a .....; ao NORDESTE, na extensão de .....metros e .....decímetros com o alinhamento da Avenida ..... e ao SUDOESTE, com o alinhamento da Avenida ....., destinado à área verde de preservação permanente.
  - PROPRIETÁRIO: Município de .....(qualificação).....
  - 
  - PLANTA DE SITUAÇÃO (DESENHO RESUMIDO).
  - 
  - MATRÍCULA ABERTA EM VIRTUDE DE PARCELAMENTO DO SOLO RESULTANTE DA EXECUÇÃO DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL, originada no R-.../..... (matrícula mãe) nos termos do art. 67 da Lei n. 11.977/2009, promovido pelo Poder Público Municipal e/ou..... (outro legitimado), conforme expediente administrativo número ....., passado em .....de.....de....., devidamente arquivado nesta Serventia.
  - Localidade, ...../...../.....
  - Registrador/Substituto \_\_\_\_\_ (Assinatura).
  - 
  - AV-1/..... (AV-um/.....) em ...../...../.....
  - DESTINAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA – Em conformidade com o artigo 67 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula destina-se a uso público como praça/largo/área institucional/equipamento urbano/etc., por se tratar de bem público de uso comum do povo, de acordo com o inciso I do art. 99 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002).
  - PROTOCOLO – Título apontado sob nº ..... em ...../...../.....
  - Localidade ...../...../.....
  - Registrador e/ou Substituto \_\_\_\_\_ (assinatura).
  - Emolumentos – Gratuito.
- **\* Abertura de uma matrícula para cada área pública (praças, largos, etc.)**

## ABERTURA DE MATRÍCULA (Para Vias Públicas Originadas do Parcelamento)\*

- REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE .....
  - LIVRO No. 2 – REGISTRO GERAL                    MATRÍCULA N°.....FICHA.....
  - Localidade, .....de .....de .....
  - IMÓVEL – AVENIDA ..... Terreno urbano localizado no setor.....do mapeamento geral, de forma regular, com área superficial de.....m2, Bairro ....., nesta cidade, com as seguintes dimensões e confrontações: .....(descrever completamente o imóvel). (Seguem as descrições das demais vias públicas abertas em razão do projeto de parcelamento de solo) .....
  - PROPRIETÁRIO: Município de .....(qualificação).....
  - 
  - PLANTA DE SITUAÇÃO (DESENHO RESUMIDO).
  - 
  - MATRÍCULA ABERTA EM VIRTUDE DE PARCELAMENTO DO SOLO RESULTANTE DA EXECUÇÃO DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL, originada do R-...../..... (matrícula mãe), nos termos do art. 67 da Lei n. 11.977/2009, promovido pelo Poder Público Municipal e/ou..... (outro legitimado), conforme expediente administrativo número ....., passado em .....de.....de....., devidamente arquivado nesta Serventia. PROTOCOLO – Título apontado sob o número ..... em ...../...../.....
  - Localidade, ...../...../.....
  - Registrador/Substituto \_\_\_\_\_ (assinatura).
  - \_\_\_\_\_
  - AV-1/..... (AV-um/.....) em ...../...../.....
  - DESTINAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA – Em conformidade com o artigo 67 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula destina-se a uso público como via de circulação, bem público de uso comum do povo, de acordo com o inciso I do art. 99 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002).
  - PROTOCOLO – Título apontado sob o número ..... em ...../...../.....
  - Localidade, ...../...../.....
  - Registrador e/ou Substituto: \_\_\_\_\_ (assinatura).
  - Emolumentos – gratuito.
- \* Abertura de uma só matrícula para as vias públicas (ruas, avenidas, etc.)

### Titulação da legitimação de posse (Art. 58 seus parágrafos)

- Após o **registro do parcelamento**, o poder público concederá **título de legitimação de posse** aos ocupantes cadastrados.
- O **título de legitimação de posse** será concedido preferencialmente em nome da mulher e **registrado** (art. 167, I, nº 41, da LRP) na matrícula do imóvel.
- Esse é um **título precário** que só materializa o **fato da posse**, até que venha a ser provado ou implementado o prazo constitucional de posse *ad usucapionem* (art. 183 da Constituição) para que se dê sua **conversão** em título de propriedade.

### Registro da legitimação de posse (Art. 59 e parágrafo único)

- A **legitimação de posse** devidamente registrada constitui **direito em favor do detentor da posse** direta para fins de **moradia**.
- O **título** será concedido, de preferência, em nome da mulher.
- Esse é um *título precário* que só materializa o *fato da posse*.

## Modelo de título de legitimação de posse

(Art. 58, § 1º)

O PREFEITO MUNICIPAL DE ....., tendo em vista o procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Social de que trata o expediente administrativo nº....., da Secretaria Municipal de....., CONCEDE o presente **TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE** do imóvel situado neste Município na Rua..... (descrever e caracterizar o imóvel), conforme matrícula nº..... do Registro de Imóveis desta Comarca a FULANA(O) DE TAL, nacionalidade, profissão, RG, CPF, estado civil (e demais dados de qualificação) da(s) pessoa(s) titulada(s), na condição de detentor(a) da posse direta, o DIREITO DE MORADIA sobre o referido imóvel, nos termos do art. 59 da Lei nº 11.977/2009.

Localidade, ..... de ..... de .....

ASSINATURA DO PREFEITO MUNICIPAL.

(Publicado no Diário Oficial de.....)

### LEGITIMAÇÃO DE POSSE

X

### CONCESSÃO DE USO ESPECIAL

- Não vemos a possibilidade de *equiparar* o instituto da legitimação de posse para fins de moradia resultante de regularização fundiária de interesse social (art. 59 da Lei 11.977/2009), ao instituto da concessão de uso especial para fins de moradia em imóveis da União ou de outros entes federados (art. 22-A da Lei 9.636/98), porque somente esta última foi guindada à condição de direito real, nos termos do art. 1.225, XI, do Código Civil, com alteração da Lei nº 11.481/2007.

#### Critérios para concessão do título de legitimação de posse

(Art. 59 e parágrafo único)

- A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo Poder Público, desde que:
- I – não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;
- II – não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e
- III – os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m<sup>2</sup>.

**Modelo de Registro de Legitimação de Posse\***  
**(Art. 59)**

- R...../....., em .../.../.....
- **TÍTULO – LEGITIMAÇÃO DE POSSE.**
- Nos termos do instrumento particular de legitimação de posse firmado em ..... pelo Município de ....., através de seu Prefeito Municipal ....., fica constando que, de acordo com o art. 59 da Lei nº 11.977/2009, foram legitimados na posse do imóvel objeto desta matrícula FULANA DE TAL, do lar, com RG nº ..... e seu esposo BELTRANO DE TAL, pedreiro, com RG ....., conferindo-lhes o DIREITO DE MORADIA.
- **PROTOCOLO** – Título apontado sob nº ..... em .../.../..... . (Localidade)....., em.../.../.....
- Registrador/Substituto: \_\_\_\_\_ (assinatura).

- \*A legitimação é concedida aos moradores cadastrados pelo Poder Público, observadas as condições dos incisos do parágrafo único do art. 59 da Lei nº 11.977/2009.

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO**  
**(Art. 60)**

- Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de **legitimação de posse**, após **cinco anos** de seu **registro**, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a **conversão** desse título em **registro de propriedade**, tendo em vista sua aquisição por **usucapião**, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

- O instituto contemplado no art. 60 significa a introdução da USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL no país, a qual se processa perante o **Oficial do Registro de Imóveis**, independentemente de qualquer decisão ou homologação judicial. Caracteriza-se por dois aspectos peculiares:
  - 1º) Resulta de prévio processo de regularização fundiária de interesse social;
  - 2º) Contempla somente a usucapião especial urbana (ou constitucional).

**O prazo constitucional**

- De acordo com o que estabeleceu o art. 60 da Lei 11.977 podem-se verificar duas situações em relação à implementação do **prazo da posse** *ad usucapionem* (que é de cinco anos) nos termos do art. 183 da Constituição:
  - a) Terá de aguardar o transcurso desse prazo, por inteiro, o qual será contado a partir do registro da legitimação de posse;
  - b) Poderá já estar caracterizado (total ou parcialmente) ao tempo da realização da regularização fundiária\*.

\* (interpretação que defendemos, em razão das disposições da parte inicial do art. 60).

**Conversão do Registro de Posse em Registro de Propriedade**  
**(Art. 60, parágrafos 1º e 2º)**

- Para requerer a **conversão** do registro de posse em registro de propriedade, o adquirente apresentará (ao RI):
- I – **certidões do cartório distribuidor** demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel (devem ser relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo Poder Público);

**Conversão do Registro de Posse em Registro de Propriedade**  
**(Art. 60, parágrafos 1º e 2º)**

- II – declaração de que **não possui outro imóvel** urbano ou rural;
- III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua **moradia** ou de sua família; e
- IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à **usucapião** de imóveis em áreas urbanas.

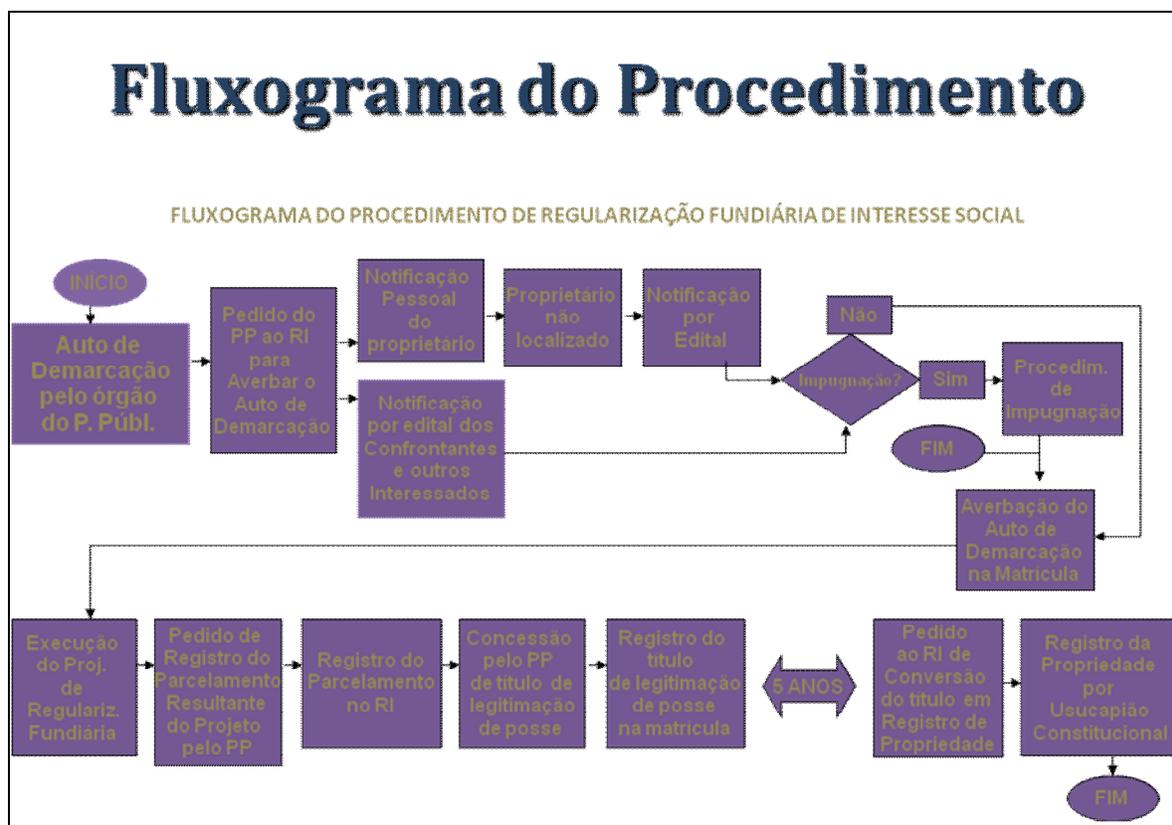
**REQUERIMENTO DO INTERESSADO PEDINDO CONVERSÃO DO TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE EM REGISTRO DE PROPRIEDADE**  
**(Art.60,§1º)**

■ ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE .....
■ FULANO DE TAL, brasileiro, profissão, natural de ....., filho de ..... e ..... com RG sob o nº ..... e com CPF sob o nº ....., residente e domiciliado neste Município na Rua ..... nº ....., Bairro ....., CEP ....., casado pelo regime de ..... de bens, anteriormente/posteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, com ....., vem a presença de Vossa Senhoria solicitar a CONVERSÃO do título de legitimação de posse do imóvel situado na Rua ..... nº ....., registrado nesse Ofício do Registro Imobiliário sob a matrícula nº ....., em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por USUCAPIÃO, nos termos do art. 183 da Constituição Federal, visto ter-se implementado o prazo de cinco anos contados do registro da referida legitimação de posse, nos termos do art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.
■ Junta ao presente requerimento os documentos exigidos pelos incisos do § 1º do art. 60 da referida lei, a saber:
■ I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;
■ II – declaração de que não possui outro imóvel rural ou urbano;
■ III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família;
■ IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.
■ Nesses termos, pede deferimento.
■ Localidade, ..... de ..... de .....
■ .....
■ Assinatura do Requerente

## Modelo de conversão do registro de legitimação de posse em registro de propriedade (Art. 60)

- R.../....., em ..../..../.....
- **TÍTULO – CONVERSÃO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE EM PROPRIEDADE.**
- Nos termos do requerimento firmado por FULANA DE TAL, do lar, com RG nº .....e CPF nº ..... e seu esposo BELTRANO DE TAL, pedreiro, com RG nº..... e CPF nº ....., instruído com os documentos previstos no parágrafo 1º, incisos I, II, III e IV do art. 60 da Lei nº 11.977/2009, fica **convertido o registro de legitimação de posse**, concedido aos requerentes no R....., em **registro de PROPRIEDADE**, em virtude da aquisição da propriedade imobiliária por **usucapião**, de acordo com o art. 183 da Constituição Federal, após implementado o prazo de cinco anos do registro da legitimação de posse no âmbito de regular processo de Regularização Fundiária de Interesse Social promovido pelo Município de ..... (ou pela União, ou pelo Estado).
- **PROTOCOLO** – Título apontado sob nº ....., em ..../..../.....
- Localidade, ...de .....de .....
- Registrador/Substituto: \_\_\_\_\_ (assinatura).

### Fluxograma do Procedimento



MUITO OBRIGADO!!!  
 JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA  
 Registrador/Tabelião de Protesto  
[www.lamanapaiva.com.br](http://www.lamanapaiva.com.br)