

SEMINÁRIO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA FRONTEIRA OESTE

“MORE LEGAL”

CAMARA DE VEREADORES DE ROSÁRIO DO SUL

Dia 14 de outubro de 2009.

PROJETO MORE LEGAL: DIREITO À MORADIA

Estratégia da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul para a regularização do solo urbano.

Fundamentos Constitucionais do Projeto

- **Função Social de Propriedade (art. 5º, XXIII, CF: “A propriedade atenderá a sua função social):**
 - a propriedade tem que ser usada adequadamente;
 - restrição do caráter absolutista.

- **Direito à Moradia (art. 6º, CF: “São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”):**
 - direito fundamental do cidadão;
 - direito social fundamental.

- **Construção de um Estado Democrático de Direito:**
 - plenitude do exercício da cidadania;
 - dignidade humana (arts. 1º, III e 170, CF).

- **Política Urbana Consistente (Lei nº 10.257/01):**
 - criação de mecanismos jurídicos;
 - ordenação e controle do uso do solo.

- **Sistema Registral Eficaz:**
 - **participação dos Registradores e Notários no processo de regularização;**
 - **agilidade nos procedimentos de retificação de registro;**
 - **isenção de custas e emolumentos nos casos de regularização fundiária de interesse social, reconhecida pela Administração Pública.**

DIPLOMAS LEGAIS (HISTÓRICO)

- ψ **Provimento nº 35/95-CGJ/RS (versão I);**
- ψ **Provimento nº 1/98-CGJ/RS (arts. 532 e segs. da Consolidação Normativa - CNNR);**
- ψ **Provimento nº 17/99-CGJ/RS (versão II);**
- ψ **Provimento nº 28/04-CGJ/RS (versão III).**
- ψ **Provimento nº 32/06-CGJ/RS**

LEGISLAÇÃO CORRELATA

- ζ **Constituição Federal;**
- ζ **Lei nº 6.766/79;**
- ζ **Lei nº 9.785/99;**
- ζ **Lei nº 10.257/01;**
- ζ **Lei nº 10.931/04.**

ORIGEM DO PROBLEMA

População no Brasil (1900): 17.438.434 habitantes

- **10% urbana;**
- **90% rural.**

População (2001): 169.799.170 habitantes

- **81% urbana;**
- **19% rural.**

CAUSA: ÊXODO RURAL

ORIGEM DO PROBLEMA

PROBLEMA: A expansão desordenada das cidades gerou situações clandestinas e irregulares nas propriedades (favelas, cortiços etc.).

OBS.: a população favelada no Brasil aumentou 42% nos últimos 15 anos e alcança quase 7 milhões de pessoas, segundo análise do Ipea (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada) com base na Pnad (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios, do IBGE) de 2007 .

<http://www.centrovivo.org/node/1008>

Estima-se que hoje, no Brasil, 35% da população urbana mora em locais inadequados e existe uma carência de mais de 2,5 milhões de domicílios.

O QUE É O PROJETO MORE LEGAL?

É um Provimento editado pela Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul (Prov. nº 39/95), que tem por escopo imediato a regularização do solo urbano pelo registro de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro de imóveis urbanos ou urbanizados, ainda que localizados em zona rural, que apresentam situações de posse consolidada e irreversível.

Foi idealizado pelo eminente Des. Decio Antonio Erpen e encontra-se na sua terceira edição (Projeto MORE LEGAL III - Prov. nº 32/06 – com atualizações nas gestões do Des. Aristides Pedroso de Albuquerque Neto.

FINALIDADE DO PROJETO

O Projeto MORE LEGAL visa atender ao princípio constitucional previsto no art. 5º, XXIII, estabelecendo que “a propriedade atenderá sua função social”.

Também, pretende solucionar um problema social, mitigando o número de propriedades informais, atribuindo um título dominial ao possuidor do terreno que se encontra em situação consolidada.

CONCEITO DE “SITUAÇÃO CONSOLIDADA”

Considera-se situação consolidada aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras situações peculiares, indique a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio.

ζ Para a confirmação de situação jurídica consolidada será valorado qualquer documento proveniente do poder público.

NOVO CONCEITO DE SITUAÇÃO CONSOLIDADA

Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 que estabelece no artigo 47 o seguinte:

Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I - ...

II - área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a) drenagem de águas pluviais urbanas;

b) esgotamento sanitário;

c) abastecimento de água potável;

d) distribuição de energia elétrica; ou

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

Como se vê, o Projeto More Legal deverá sofrer modificação, a fim de adequar-se ao novo conceito trazido pela Lei que exige, no mínimo, dois dos 5 equipamentos dispostos no inciso II.

FORMAS DE REGULARIZAÇÃO

- ζ **Pelo Proprietário/Loteador (art. 38, da Lei nº 6.766/79): quando notificado para cumprir com sua obrigação de regularizar o empreendimento;**
- ζ **Pelo Possuidor de qualquer documento que identifique a presença no local (Projeto MORE LEGAL);**
- ζ **Pela Municipalidade (art. 40, da Lei nº 6.766/79): compete ao Município o direito/dever de proceder à regularização quando o loteador não o fizer.**
- ζ **O Projeto More Legal ainda pode ser implantado em imóvel desapropriado por utilidade pública, cujo processo esteja em tramitação no poder judiciário.**

DOCUMENTAÇÃO

(ART. 512, DO PROV. 32/06)

- ζ **I – título de propriedade do imóvel ou, nas hipóteses dos §§ 3º e 4º deste artigo, apenas a certidão atualizada da matrícula;**
- ζ **II – certidão negativa de ação real ou reipersecutória, de ônus reais e outros gravames, referente ao imóvel, expedida pelo Ofício do Registro de Imóveis;**
- ζ **III – planta do imóvel e memorial descritivo, emitidos ou aprovados pelo Município.**

PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO

- ζ **O interessado deverá apresentar um requerimento dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis (artigo 519, “caput”), instruído com a documentação necessária;**
- ζ **Exame e Qualificação do Registrador, a fim de verificar sua regularidade em atenção aos princípios registrais:**
- ζ **Se favorável, remessa ao juízo competente;**
- ζ **O pedido de regularização será encaminhado ao juízo competente: em Porto Alegre, na Vara dos Registros Públicos; no interior, na Vara da Direção do Foro (artigo 519, § 1º).**
 - ψ **Se houver impugnação, devolução para correção.**

OBS.: Neste caso, quando a parte não se conformar com as exigências do Oficial/Registrador, o apresentante deverá requer a suscitação da Dúvida, a qual será julgada concomitantemente com o pedido de regularização.

- ζ **Autuado e processado no Cartório Judicial...**
- ζ **O Magistrado ouvirá a manifestação do Órgão do Ministério Público;**
- ζ **Em seguida, o juiz poderá suspender o julgamento e determinar a para publicação de edital para conhecimento de terceiros;**
- ζ **Decisão judicial;**
- ζ **Transitada em julgado a sentença, os autos do processo serão remetidos ao Registro de Imóveis para cumprimento das determinações e arquivamento.**
- ζ **No Registro Imobiliário, o Oficial fará o lançamento dos atos de registro e/ou averbação e arquivamento, comunicando o fato à Municipalidade .**

PROCEDIMENTOS REGISTRALIS APÓS A REGULARIZAÇÃO

Regularizado o parcelamento (loteamento, desdobramento, fracionamento ou desdobro) na matrícula do imóvel, os adquirentes de lotes poderão requerer o registro/averbação dos seus contratos.

Os contratos poderão ser ou não padronizados. Também, poderá ocorrer o registro/averbação de um pré-contrato (recibo, ou arras etc.), gerando direitos reais, quando aquele que se obrigou a concluir o contrato não cumprir a obrigação.

Finalmente, registrado/averbado o contrato ou o pré-contrato, para a aquisição da propriedade plena, faz-se mister a outorga da Escritura Pública definitiva ou, na impossibilidade, a obtenção de sentença em processo de adjudicação, salvo nos casos de parcelamentos populares.

BENEFÍCIOS:

- § a) coibir a propriedade informal;
- § b) regularizar qualquer imóvel, ainda que rural, ou em condomínio sobre área determinada;
- § c) a regularização da totalidade da área, ou a subdivisão de apenas uma quadra ou mais;
- § d) a simplificação documental, tanto sobre o imóvel, como do beneficiário;
- § e) conferir o direito de propriedade para quem detém apenas título de posse, podendo aliená-lo ou onerá-lo (com acesso ao crédito);
- § f) a proteção jurídica dos adquirentes;
- § g) atualizar o cadastro das Municipalidades, para fins tributários;
- § h) o incremento da economia, pela inserção de novos negócios no Mundo Jurídico Formal;
- § i) a segurança jurídica e a paz social geradas pelo Sistema Registral Imobiliário.

IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DO PROJETO

Ficam excluídas as seguintes áreas

(§1º do art. 511):

- § **Áreas de preservação permanente e legal;**
- § **Unidades de conservação de proteção integral;**
- § **Terras indígenas;**
- § **Outros casos previstos em lei.**

AÇÕES DE USUCAPIÃO

Na impossibilidade de regularização pelo Projeto MORE LEGAL, poderão ser ajuizadas ações de usucapião, individual ou coletivo.

Neste sentido, o MORE LEGAL antecipou-se ao Estatuto da Cidade, que introduziu no ordenamento jurídico nacional a possibilidade de intentar ações de usucapião coletiva.

CONTROLE DA LEGALIDADE EXERCIDO PELO REGISTRADOR IMOBILIÁRIO

O Registrador, ao receber título para registro em sua Serventia, cujo conteúdo contenha indícios ou evidências de loteamento irregular ou clandestino, deverá impugná-lo, noticiando o fato imediatamente ao representante do Ministério Público local.

Novos Instrumentos em prol do direito à moradia

A regularização fundiária:

- § **Lei 11.481/07;**
- § **Lei 11.977/09-PMCMV;**
- § **Usucapião Extrajudicial;**

**MUITO OBRIGADO !!!
JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA
WWW.LAMANAPAIVA.COM.BR**