



REGISTROS PÚBLICOS
E A
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA LEI Nº 11.977/2009

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA
Registrador/Tabelião de Protesto
www.lamanapaiva.com.br

14 dezembro de 2010

Porto Alegre - RS

SUMÁRIO

Problemática urbana, propriedade e sistema registral

Função social da propriedade e direito à moradia

O papel do registrador de imóveis na regularização fundiária urbana

A regularização fundiária de assentamentos urbanos de acordo com a Lei 11.977/2009

PROBLEMÁTICA URBANA, PROPRIEDADE E SISTEMA REGISTRAL

Origem do problema

População (**1900**): 17.438.434 habitantes

- 10% urbana;
- 90% rural.

População (**2001**): 169.799.170 habitantes

- 81% urbana;
- 19% rural.

CAUSA: ÊXODO RURAL

População (**2010**): em torno de 190.000.000 habitantes

- 82% urbana;
- 18% rural.

Conseqüências do problema

A expansão desordenada das cidades gerou situações clandestinas e irregulares nas propriedades, dando origem ao surgimento de favelas, cortiços, ocupações e à degradação da paisagem urbana, dentre outras graves conseqüências.

Agravamento da situação

A população favelada no Brasil aumentou 42% nos últimos 18 anos e alcança quase 7 milhões de pessoas, segundo análise do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) com base no Levantamento Nacional por Amostra de Domicílios, do IBGE, de 2007 (disponível no sítio <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.

A questão da propriedade

A Propriedade é, historicamente, um dos direitos mais fortemente tutelados pela sociedade humana.

De certo modo, ampara-se a propriedade quase tanto quanto a vida, quando lhe oportuniza o exercício da reivindicatória, que é a legítima defesa exercida pelo proprietário contra todos aqueles que violam ou atentam contra seu direito.

A propriedade na Constituição

Dessa forma, o direito de propriedade no Brasil, dada a sua relevância social, não poderia deixar de ser reconhecido constitucionalmente.

Assim, foi elevado à condição de garantia fundamental, nos termos do inciso XXII do artigo 5º da Constituição de 1988.

Propriedade formal e informal

Entretanto pergunta-se:

Qual é a modalidade de propriedade protegida pela Constituição?

A propriedade formal ou a informal?

Regularização da propriedade informal

Assim, destaca-se a importância dos instrumentos de regularização fundiária como meio de prevenir e resolver os aspectos sociais envolvendo a propriedade informal.

Regularização e Direito Registral

Neste contexto, para que se possa regularizar a propriedade informal, necessário se faz conhecer alguns aspectos do Direito Registral Imobiliário.

Nosso sistema registral

A partir do Código Civil de 1916, o país adotou um Sistema Registral MISTO, tendo o atual Código Civil mantido a natureza desse sistema:

CONSTITUTIVO

e

DECLARATIVO

Finalidade do Sistema Registral

Atualmente, o Sistema Registral está recebendo a consideração que sempre mereceu, pelos fins a que se destina:

de constituir;
declarar;
modificar;
extinguir direitos;

Gerando publicidade, autenticidade, segurança e eficácia jurídica – PASE -.

Importância do Sistema Registral

Percebe-se que as legislações deste novo século ressaltam a importância da Atividade Registral e Notarial, bem assim, a confiabilidade no critério prudente e técnico do Registrador e do Notário, consagrando a independência (Lei nº 8.935/94) e a autonomia funcional desses profissionais, (Lei nº 10.931/2004, Lei nº 11.441/2007 e Lei nº 11.977/2009).

Valorização do sistema registral

Essa valorização foi complementada com a reforma do Código de Processo Civil (Leis nºs. 11.382/2006 e 11.419/2006), a promulgação da Lei nº 11.481/2007 - que trata da Regularização Fundiária para Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Como se sabe a MP 459/2009 foi convertida na Lei nº 11.977/2009, tendo esta sido alterada pela MP nº 514, de 1º de dezembro de 2010, a qual acentuou a necessidade de diálogo entre os registradores/notários, operadores do Direito, Entes, Ministério Público e o Poder Judiciário, na busca de assegurar a efetividade da justiça.

Características das atividades registral e notarial

Como se sabe, o Notário é o receptor da vontade das Partes, na medida em que atua com imparcialidade, saneando, prevenindo litígio e provando os negócios jurídicos.

Já o Registrador atua como se fosse um magistrado, em virtude de que somente a ele cabe exercer o princípio da *qualificação do título* a ser registrado, admitindo ou não o ingresso do documento no fôlio real. De tal forma, nenhuma máquina ou tecnologia o substituirá. Assim, estando o título em ordem, será procedido ao ato, o que gerará publicidade (ficção de conhecimento).

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DIREITO À MORADIA

A propriedade e sua função social

O direito de propriedade no Brasil é reconhecido como garantia constitucional, nos termos do artigo 5º, inciso XXII, porque é através dele que o indivíduo pode estabelecer sua moradia, proteger sua família e exercer a plenitude de sua personalidade.

Assim, a Constituição também exige que a propriedade atenda à sua função social (inciso XXIII).

Realizando a função social

Como nem todas as pessoas podem adquirir sua casa, a Lei está procurando resgatar a **igualdade material**, dando maior equilíbrio no contexto da sociedade, através da criação de mecanismos que reduzam as desigualdades sociais e econômicas da população e propiciem o acesso de todos à propriedade imobiliária.

A regularização fundiária, a usucapião administrativa e as isenções de emolumentos para a regularização da propriedade imóvel, são alguns dos mecanismos legais já existentes.

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

Da importância da Propriedade

De acordo com o art. 1.228 do Código Civil, o proprietário tem a faculdade de **usar, gozar e dispor da coisa**, além do direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º - O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

O PAPEL DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS NA REGULARIÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

O Registrador na equipe de regularização

É interessante a inclusão de um Registrador Imobiliário já por ocasião da composição da equipe inter-disciplinar que executará o projeto de regularização, a fim de evitar a inaptidão dos títulos apresentados ao Oficial Imobiliário competente.

Essa é uma atividade preventiva que ajudará a evitar muitos retrabalhos no processo de 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, desapropriação para fins de loteamentos populares, usucapião coletiva, usucapião administrativa, regularização do parcelamento.

Regularização de área pública - Concessão de direito à moradia, instituição de ZEIS.

Neste passo, constata-se que a participação inicial do Registrador Imobiliário desdobra-se em duas funções principais:

A primeira como garantidor da segurança jurídica, conservando na matrícula e informando através de Certidões a situação jurídica do bem, objeto da regularização.

A segunda como profissional do direito que indica as partes interessadas o caminho a ser seguido, conforme a norma legal.

Posteriormente, o Registrador poderá auxiliar na elaboração do projeto previsto no artigo 51 da Lei nº 11.977/2009, caso este seja obrigatório.

Diagrama da regularização fundiária

PRINCIPAIS OPERADORES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Construção de um Estado democrático de direito:

Plenitude do exercício da cidadania;
Dignidade da Pessoa 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.

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS DE ACORDO COM A LEI Nº 11.977/2009

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) dar-se-á através do registro imobiliário.

Portanto, o procedimento de regularização deverá ter como alvo, desde sua instalação, o acesso de um título hábil ao Fólio Real. Desta forma, os interessados devem se ater aos princípios registrais previstos na Lei dos Registros Públicos.

Em decorrência de diversos fatores como o **êxodo rural** e a **burocratização da legislação**, iniciados no Brasil na década de 60, originou-se o que conhecemos por **propriedades informais**, cujo caráter nega ao seu titular um título causal que lhe assegure plenos direitos, mitigando as garantias e prerrogativas decorrentes do domínio regular.

Embora tais legislações apresentem benefícios, elas contribuíram para ocasionar irregularidades nos registros (matrículas com inúmeros registros de partes ideais etc.) e para afastar dos Serviços de Registros de Imóveis proprietários interessados em parcelar seus imóveis. Viu-se, com isso, que o Direito não disciplinou corretamente o Fato Social.

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**.

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;

Novos Instrumentos de Regularização no Século XXI Novos Instrumentos em prol do Direito à Moradia

A regularização fundiária:

Lei 11.481/07;

Lei 11.977/09-PMCMV;

Usucapião Extrajudicial;

MP nº 514/2010.

A Regularização Fundiária e o PMCMV

A Lei 11.977 instituiu, não só a regularização fundiária, mas também o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais, requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até dez salários mínimos.

Assim, a regularização fundiária está ligada a esse Programa porque viabiliza a titulação da propriedade imobiliária à população pobre do país e isso vai possibilitar que sejam destinados recursos financeiros à construção de moradias nos terrenos regularizados, pois o alto custo da terra urbana é um dos grandes limitadores das ações do PMCMV.

Lei nº 11.977/2009, alterada pela M.P. nº 514, de 1º dezembro de 2010

De acordo com o artigo 1º, parágrafo único, da Lei nº 11.977, considera-se:

I - família: unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou têm suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo-se nestas a família unipessoal;

II - imóvel novo: unidade habitacional com até cento e oitenta dias de “habite-se”, ou documento equivalente, expedido pelo órgão público municipal competente ou, nos casos de prazo superior, que não tenha sido habitada ou alienada; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

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.

Em poucas palavras: a regularização fundiária é um processo para transformar terra urbana em terra urbanizada.

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, espaços necessários às obras de infraestrutura, etc.)

Abrangência (Art. 47, VI)

A regularização fundiária de interesse social prevista pela Lei nº 11.977, de 07.07.2009, 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 a área esteja ocupada, de forma **mansa e pacífica**, há, pelo menos, **5 anos** (novidade de acordo com a MP 514/2010);

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.

Novidade da MP nº 514/2010 (Art. 47, inciso IX e §§)

IX - etapas da regularização fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais mencionadas no art. 46 desta Lei, parcelamento da gleba em quadras, parcelamento das quadras em lotes, bem como trechos ou porções do assentamento irregular objeto de regularização.

§ 1º A demarcação urbanística e a legitimação de posse de que tratam os incisos III e IV deste artigo não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos do art. 60 desta Lei.

§ 2º Sem prejuízo de outros meios de prova, o prazo de que trata a alínea 'a' do inciso VII poderá ser demonstrado por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

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.

Parágrafo único. Os legitimados previstos no **caput** poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

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.

§ 3º A regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente poderá ser admitida pelos Estados, na forma estabelecida nos §§ 1º e 2º deste artigo, na hipótese de o Município não ser competente para o licenciamento ambiental correspondente. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

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.

Sistema Viário e Infraestrutura (Art. 55)

Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao poder público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a **implantação do sistema viário** e da **infraestrutura básica**, previstos no § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos próprios beneficiários, cooperativas habitacionais, fundações e outras organizações legitimadas.

Obras de Infraestrutura (Art. 55)

A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

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**.

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.

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, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 6º; (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 6º; e (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

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.

Documentos que instruem o Auto de Demarcação (Art. 56, § 2º)

§ 2º O Poder Público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de **trinta dias**: (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

I - quanto à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese da área a ser demarcada abranger imóvel público; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

II - quanto aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

III - se detêm a titularidade da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

Demarcação de área pública (Art. 56, § 3º)

Na ausência de manifestação no prazo de trinta (30) dias, o poder público prosseguirá a demarcação urbanística (§ 3º).

Pedido de averbação do auto e notificações (Art. 57 § 1º e § 2º)

§ 1º Realizadas as **buscas**, o oficial do registro de imóveis deverá **notificar** o proprietário e os confrontantes da área demarcada, **pessoalmente** ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem **impugnação** à averbação da demarcação urbanística, no **prazo de quinze dias**. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

§ 2º O Poder Público deverá notificar, **por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada**, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo Poder Público para notificação na forma estabelecida no § 1º. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

Pedido de averbação do auto e notificações (Art. 57 § 4º e § 5º)

§ 4º Decorrido o prazo **sem impugnação**, a demarcação urbanística **será averbada** nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 56. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

§ 5º **Não havendo matrícula** da qual a área seja objeto, **esta deverá ser aberta** com base na planta e no memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 56. (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

Possibilidade de alteração da demarcação (Art. 57 parágrafos 6º a 10)

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.

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.

MODELO DE ABERTURA DE MATRÍCULA* (Art. 57, § 5º)

LIVRO No. 2 – REGISTRO GERAL **MATRÍCULA N°.....**

Localidade,dede

IMÓVEL – TERRENO URBANO de forma poligonal irregular, com área superficial de trinta e nove mil metros quadrados (**39.000,00m²**), com as seguintes dimensões e confrontações: ao NOROESTE, na extensão demetros edecímetros (.....m), com o alinhamento da Rua; ao SULESTE, na extensão de metros edecímetros (.....m); ao NORDESTE, na extensão demetros edecímetros 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), por não ter sido localizado proprietário e registro anterior do imóvel, conforme expediente administrativo número, da Prefeitura Municipal de, passado emde.....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 DE AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA (Art.57, § 4º)

- continuação -

AV-1/....., 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 nº 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 nº, 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, nº 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).

§ 3º Não será concedida legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o Poder Público assegurar-lhes o direito à moradia. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

Modelo de Registro de Parcelamento (Art. 58)

- continuação -

R-2/....., 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 nº 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: **20.000,00m²** destinado aos lotes; **15.000,00m²** destinado ao sistema viário e **4.000,00m²** destinado às áreas públicas, totalizando a área de **39.000,00m²**. As demais condições constam do respectivo processo.

PROTOCOLO – Título apontado sob nº, em .../.../.....

Localidade, de de

Registrador/Substituto: _____ (assinatura).

Do remembramento (Vedação)

De acordo com o artigo 9º da MP nº 514/2010, o remembramento constante do artigo 70 da Lei 11.977, que tratava da regularização fundiária de interesse social, foi **REVOGADO**.

Como se vê, permanece a **VEDAÇÃO** do remembramento constante no artigo 36 da Lei 11.977/2009.

Titulação da legitimação de posse (Art. 58)

Após o **registro do parcelamento**, o poder público concederá **título de legitimação de posse** aos ocupantes cadastrados (§1º).

O **título de legitimação de posse** será concedido preferencialmente em nome da mulher e **registrado** (art. 167, I, n° 41, da LRP) na matrícula do imóvel (§2º).

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.

De acordo com o § 3º não será concedida legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o Poder Público assegurar-lhes o direito à moradia. (Incluído pela Medida Provisória n° 514, de 2010)

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*.

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 250m².

Modelo de Registro de Legitimação de Posse* (Art. 59, caput)

R-2/....., 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 a Usucapião Administrativa/Extrajudicial (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.

A 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.

Como se vê, o possuidor terá de aguardar o transcurso desse prazo, por inteiro, o qual será contado a partir do registro da legitimação de posse.

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 caracterizem oposição à posse do imóvel objeto de legitimação de posse; (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

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.

Obs.: O § 2º estabelece que as certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas ao imóvel objeto de legitimação de posse e serão fornecidas pelo poder público. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

MODELO DE CONVERSÃO DO REGISTRO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE EM REGISTRO DE PROPRIEDADE (Art. 60)

R-3/....., em/...../.....

TÍTULO – CONVERSÃO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE EM PROPRIEDADE.

Nos termos do requerimento firmado por FULANA DE TAL, do lar, com RG nºe CPF nº e seu esposo BELTRANO DE TAL, pedreiro, com RG nº..... e CPF nº, ambos brasileiros, casados pelo regime de e/ou outro estado civil, residentes e domiciliados na Rua....., nº.... bairro....., nesta cidade, 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 ao(s) requerente(s) 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,dede

Registrador/Substituto: _____ (assinatura).

Fluxograma do Procedimento



Regularização de Loteamentos (Art. 71, parágrafos 1º e 2º)

Essa é também uma forma de regularização fundiária que pode ser designada como **inominada** (pois a Lei nº 11.977/2009 não atribuiu um **nome** específico a ela).

Destina-se a promover a regularização de **antigos loteamentos** instalados antes da vigência da Lei nº 6.766/79 (atual Lei de Loteamentos).

Legislação anterior a 1979 (Decreto-Lei nº 58/1937)

Quem pretendesse vender terrenos urbanos mediante o pagamento do preço a prazo, a prestações, ou à vista, deveria, até **19/12/1979**, obrigatoriamente, antes de anunciar a venda, preencher as formalidades constantes do Decreto-Lei nº 58/1937, regulamentado pelo Decreto nº 3.079/38, com as modificações do Decreto-Lei nº 271/1967.

Como se sabe, o Decreto-Lei nº 58/1937 não foi completamente revogado pela Lei nº 6.766/1979, publicada em 20/12/1979.

Art. 1º - Os proprietários ou co-proprietários de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no cartório do registro de imóveis da circunscrição respectiva:

I - um memorial por eles assinado ou por procuradores com poderes especiais, contendo:

- a)** denominação, área, limites, situação e outros característicos do imóvel;
- b)** relação cronológica dos títulos de domínio, desde 30 anos, com indicação da natureza e data de cada um, e do número e data das transcrições, ou cópia autêntica dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos;
- c)** plano de loteamento, de que conste o programa de desenvolvimento urbano, ou de aproveitamento industrial ou agrícola; nesta última hipótese, informações sobre a qualidade das terras, águas, servidões ativas e passivas, estradas e caminhos, distância de sede do município e das estações de transporte de acesso mais fácil;

II - planta do imóvel, assinada também pelo engenheiro que haja efetuado a mediação e o loteamento e com todos os requisitos técnicos e legais; indicadas a situação, as dimensões e a numeração dos lotes, as dimensões e a nomenclatura das vias de comunicação e espaços livres, as construções e benfeitorias, e as vias públicas de comunicação;

III - exemplar de caderneta ou do contrato-tipo de compromisso de venda dos lotes;

IV - certidão negativa de impostos e de ônus reais;

V - certidão dos documentos referidos na letra "b" do nº I

Regularização Imóveis Urbanos

Com relação aos **IMÓVEIS URBANOS**, a propriedade informal é aquela originária dos loteamentos ilícitos, que se dividem em clandestinos e irregulares.

Observa-se que os **LOTEAMENTOS IRREGULARES E CLANDESTINOS** apresentam uma característica fundamental: **a irreversibilidade**.

Conceito dado por Francisco Eduardo Loureiro, em seu trabalho intitulado "Loteamentos Clandestinos: Prevenção e Repressão".

Entende-se por **LOTEAMENTOS IRREGULARES** *"aqueles que, embora aprovados pela Prefeitura e demais órgãos Estaduais e Federais, quando necessário, fisicamente **não são executados, ou são executados em descompasso com a legislação ou com atos de aprovação.***

Por sua vez, os **LOTEAMENTOS CLANDESTINOS** *são aqueles que não obtiveram a aprovação ou autorização administrativa dos órgãos competentes, incluídos aí não só a Prefeitura, como também entes Estaduais e Federais, quando necessário".*

Tudo isso devido à previsão legal que constava da Lei nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99, que pouco contribuía para a regularização de loteamentos, uma vez que exigia a destinação de 35% da área loteada ao Poder Público municipal, inviabilizando principalmente os parcelamentos destinados a populações de baixa renda pelo encarecimento dos lotes.

Hoje, a nova redação do artigo 4º, da Lei nº 6.766/79 acabou com a rigidez anteriormente prevista, quando estabelece que a legislação municipal fixará a proporção de áreas destinadas a sistemas de circulação, equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, para cada zona em onde se situem.

Como forma de regularização de imóveis urbanos, o artigo 40 da Lei nº 6.766/79 prevê que o Município regularize o parcelamento do solo no caso do proprietário/vendedor estar ausente ou ser inidôneo, ou então, assuma a titularidade do domínio, mediante o instituto da desapropriação, expedindo posterior e diretamente os competentes títulos aos posseiros, compromissários etc.

Como se vê, há possibilidade de regularização de qualquer imóvel no Brasil, mas, para isso, tem que haver coragem/vontade e interesse de todos, principalmente do Poder Público.

Formas de Regularização

Pelo Proprietário/Loteador (art. 38, da Lei nº 6.766/79): quando notificado para cumprir com sua obrigação de regularizar o empreendimento;

Pelo Possuidor de qualquer documento que identifique a presença no local (Projeto MORE LEGAL no RS);

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.

Controle da Legalidade exercido pelo Registrador Imobiliário

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

Tipos de irregularidades

Esta modalidade de REGULARIZAÇÃO, pretende sanear as IRREGULARIDADES que, ao tempo da implantação desses loteamentos, impediam seu registro. Geralmente apresentavam as seguintes **irregularidades**:

1 – Loteamentos (ou parcelamentos) Clandestinos

Aqueles que não têm projeto aprovado pela municipalidade e, por conseqüência, também não têm registro imobiliário.

2 – Loteamentos (ou parcelamentos) Irregulares:

Irregularidade Formal: loteamentos que, apesar de terem projetos aprovados, não lograram registro imobiliário por defeito ou falta na documentação (muitas vezes envolve loteamentos de glebas sem titulação em nome do loteador).

Irregularidade Material: loteamentos que, apesar de terem sido aprovados e registrados, não cumpriram com as obrigações assumidas junto à municipalidade (especialmente no que se refere a não-realização, a contento, das obras de infraestrutura).

A experiência de regularização no Rio Grande do Sul

No Rio Grande do Sul, a Corregedoria-Geral de Justiça editou normas destinadas à regularização desses loteamentos instalados anteriormente à vigência da Lei 6.766/79, nos termos do **Provimento nº 32/2006**.

Essas normas foram originadas na Circular nº 02/80-CGJ/RS, de 15.04.1980.

Autorizava o registro de atos praticados anteriormente à vigência da Lei 6.766/79 (até 19.12.1979), **independente** de aprovação pelo Município ou o registro prévio do respectivo projeto de desmembramento.

Critérios que podem ser usados para a regularização anterior a 1979

Atos que, apesar de não atenderem à Lei 6.766, tenham sido celebrados por escritura pública até 19.12.1979;

Instrumento particular com firmas reconhecidas até 19.12.1979 ou registrado no RTD;

Atos ou documentos que importarem obrigações contraídas até 19.12.1979, se formalizados de acordo com o item anterior, ou se se tratar de retificação de ato celebrado até aquela data;

Atos que importarem fracionamento ou desdobro de parte com quaisquer dimensões, anexadas por fusão, etc.

Atos que importarem formalização de parcelamento já efetivado de fato mediante lotação individual das partes fracionadas, feita pelo Município, para efeitos tributários, desde que não provenha de loteamento clandestino.

A regularização de loteamentos na Lei nº 11.977/2009 (Art. 71)

Fundamento Legal: “As glebas parceladas para fins urbanos **anteriormente a 19 de dezembro de 1979** que não possuírem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o **registro do parcelamento**, desde que o parcelamento esteja **implantado e integrado à cidade**”.

Assim, esses parcelamentos devem estar de acordo com as normas exigidas à época em que foram realizados, de modo que estejam integrados à estrutura da cidade.

A regularização de loteamentos na Lei nº 11.977/2009 (Art. 71, parágrafos 1º e 2º)

Essa **regularização** pode envolver a **totalidade** ou **parcelas** da gleba.

O interessado na regularização deverá apresentar **certificação** de que a gleba preenche as condições da Lei, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias à efetivação do registro do parcelamento.

Regulamentação pelo Município

Para o registro desses parcelamentos cresce em importância, portanto, a edição de normas, pelos Municípios (art. 49) para a concessão da CERTIFICAÇÃO referida pelo § 2º do art. 71, porque envolvem matéria técnica quanto às plantas, desenhos, memoriais, vistorias e outros documentos exigidos já que essa situação deve guardar conformidade com o Plano Diretor e a legislação de parcelamento vigentes no Município.

Somente após essa CERTIFICAÇÃO poderá o Registro de Imóveis conceder qualquer regularização através do registro do parcelamento, **independentemente de decisão judicial**, já que a legislação, ao referir que essa regularização se faz pelo **registro do parcelamento**, esclareceu que o procedimento a ser observado é **administrativo**, enquanto medida desjudicializadora para a solução de eventuais conflitos.

Essa CERTIFICAÇÃO poderá corresponder a um **alvará de regularização** expedido por uma das Secretarias do Poder Público Municipal sendo que a **integração à cidade** será avaliada em função da **compatibilização** da estrutura viária implantada, assim como das estruturas de saneamento e outros serviços públicos existentes.

A questão de estar **implantado** o loteamento diz com a verificação de que todas as **obras previstas** no projeto original tenham sido efetivamente executadas, o que sugere a realização de **vistorias** pelo Município.

Prova de loteamento antigo

Para beneficiar-se dessa regularização é fundamental que o loteamento comprove que sua implantação ocorreu antes de 19.12.1979.

Para a comprovação dessa situação pode-se lançar mão de diversos meios de prova: lançamento tributário, legislação de oficialização de vias e logradouros públicos, fotos aéreas, documentos extraídos de processos administrativos, etc.

Sugestão de Regulamentação (Documentos a serem apresentados ao RI)

A regularização deverá contemplar **situações consolidadas**, na forma do art. 47, II, da Lei 11.977/2009, integradas à estrutura da cidade, podendo o Poder Público competente autorizar ou determinar o registro do parcelamento acompanhado dos seguintes documentos:

I – título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula ou ainda da transcrição;

II – certidão de ação real ou reipersecutória, de ônus reais e outros gravames, referente ao imóvel, expedida pelo Ofício do Registro de Imóveis;

III – planta/desenho do imóvel e memorial descritivo, com ART, emitidos ou aprovados pelo Município.

Sugestão de Regulamentação

Há situações como a do Projeto More Legal do RS em que já se dispõe de normas destinadas à regularização desses parcelamentos anteriores a 1979, as quais podem perfeitamente ser aplicadas para a viabilização dessa situação prevista pelo art. 71 da Lei 11.977/2009, pois estabelecem a necessária intervenção do Poder Público Municipal, do Poder Judiciário, do Ministério Público e do Registrador Imobiliário, o que confere grande confiabilidade ao procedimento.

Flexibilização das normas de parcelamento do solo

O art. 52 da Lei nº 11.977 possibilita, para a regularização de loteamentos antigos, prevista no art. 71, que o Município possa flexibilizar as normas definidas na legislação de parcelamento do solo urbano autorizando a **redução de percentual das áreas**:

De uso público;

De extensão mínima dos lotes.

Lei nº 6.766/1979 - Simplificação de documentos para fins de Regularização Fundiária

Art. 53-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo." *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

Lei Complementar nº 140, de 1986, Prefeitura Municipal de Porto Alegre-RS

Dispõe a Lei Complementar sobre a regularização de parcelamentos do solo no Município de Porto Alegre anteriormente a Lei Federal nº 6.766/1979.

Pela referida Lei, o executivo Municipal fica autorizado a promover a regularização dos parcelamentos do solo implantados irregular ou clandestinamente, independentemente de observância dos padrões urbanísticos do 1º plano diretor de desenvolvimento urbano.

Para efetivar a regularização o Poder Público Municipal deverá observar, no caso de loteamento, o que dispõe o artigo 2º, seus incisos, bem como o parágrafo único e incisos.

Ver também os artigos 3º, 4º, 5º, 6º, 8º e 9º da mencionada Lei Municipal.

Pelo que se constata, o Poder Municipal de POA regulamentou com muita propriedade, saindo na frente dos demais municípios na busca da legalização de áreas irregulares, mas consolidadas anteriormente à Lei do Parcelamento do Solo, hoje com previsão no artigo 71, da Lei 11.977/2009, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.

Loteamentos que não se enquadram no art. 71 da Lei nº 11.977/2009

Para outros loteamentos que não se enquadrem nesta situação excepcional de regularização prevista pelo art. 71 da Lei nº 11.977/2009 e que pretendam beneficiar-se de normas mais flexíveis de regularização fundiária, tais como aquelas previstas no art. 51, no art. 61, § 2º e no art. 62 e seus parágrafos da já referida lei, a obtenção de **registro do respectivo parcelamento** somente poderá ocorrer através dos processos de regularização fundiária de **interesse social** ou de **interesse específico**, de acordo com as condições especiais que as autorizam.

Acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum

Art. 73. Serão assegurados no PMCMV:

- I – condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum;
- II – disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda;
- III – condições de sustentabilidade das construções;
- IV – uso de novas tecnologias construtivas.

- Diante dos direitos assegurados aos adquirentes de imóveis no PMCMV, a quem cabe exercer a fiscalização (controle) dessas exigências de acesso do idoso ou de pessoa com necessidades especiais?

Ao Registrador, em atendimento ao Princípio da Qualificação Documental
ou
Ao Poder Público, na aprovação do Projeto, plantas e memoriais.

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