



# **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

## **E O**

# **REGISTRO DE IMÓVEIS**

## **2010**

João Pedro Lamana Paiva  
Registrador/Tabelião de Protesto  
[www.lamanapaiva.com.br](http://www.lamanapaiva.com.br)

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E O REGISTRO DE IMÓVEIS

## Regularização Fundiária

⌘ A função social do Registrador Imobiliário na regularização fundiária

⌘ Zona Especial de Interesse Social

### INTRODUÇÃO

⌘ A Propriedade é, histórica e fatidicamente, um dos direitos mais fortes e tutelados pela sociedade humana.

⌘ De certo modo, ampara-se a propriedade quase tanto como 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.

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

⌘ O direito de propriedade no Brasil é reconhecido e garantido no âmbito constitucional, a exemplo do artigo 5º, inciso XXII, que assegura o *direito de propriedade*.

☒ *Qual é a modalidade de propriedade protegida pela Constituição? A propriedade formal ou a informal?*

⌘ CC, Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o 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.

⌘ Contudo, o inciso XXIII do artigo 5º, da CF, prevê que a propriedade atenderá a sua função social.

⌘ Neste ponto, é que se destaque e se justifica o interesse público na regularização fundiária das propriedades informais.

⌘ Para a construção de um Estado Democrático de Direito é necessário o pálio da propriedade como plenitude do exercício da cidadania e como um dos elementos integrantes da dignidade humana (artigos 1º, inciso III e 170 da CF)

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

## SISTEMA REGISTRAL

⌘ O Código Civil de 1916 adotou um Sistema Registral misto, tendo o atual Código Civil mantido a natureza desse sistema:

### CÓDIGO CIVIL

O Sistema Registral no Brasil é MISTO:

⌘ **CONSTITUTIVO**: cria um direito e gera a ficção de conhecimento para o Brasil e o Mundo. Ex.: compra e venda de imóvel.

⌘ **DECLARATIVO**: declara o direito. Ex.: nascimento.

## 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.

⌘ 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 (Lei nº 10.931/04, Lei nº 11.441/07 e Lei 11.977/09) desses profissionais.

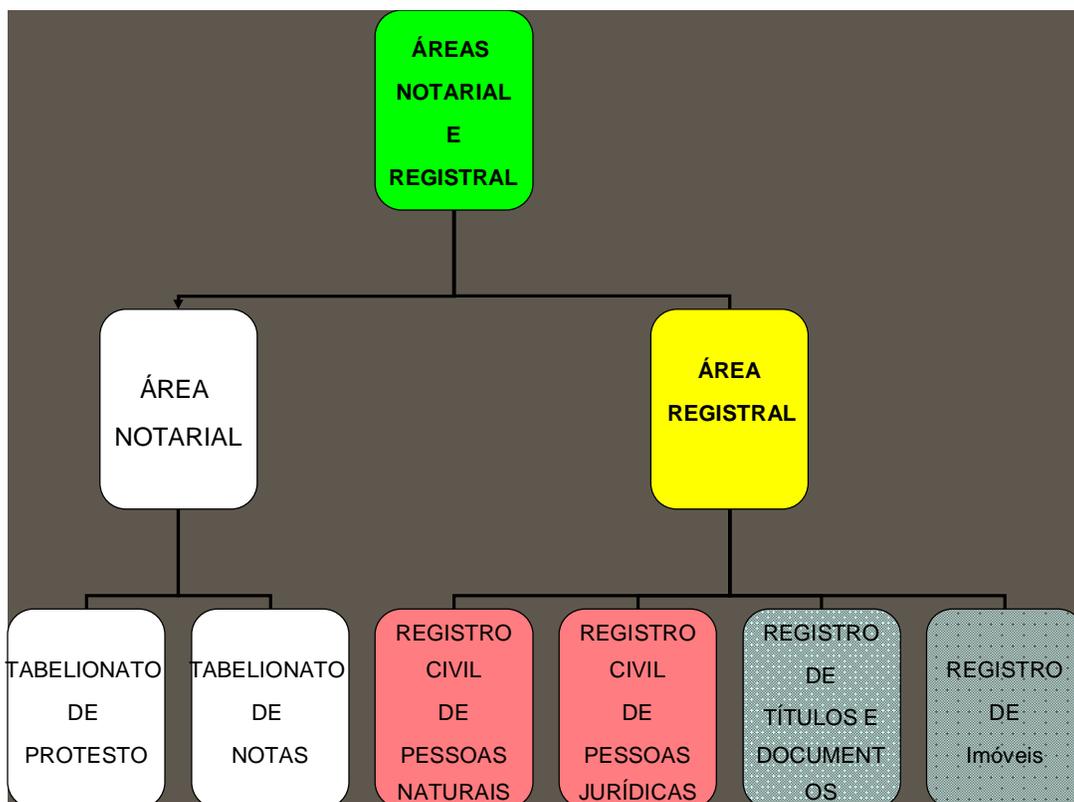
⌘ Essa valorização foi complementada com a reforma do Código de Processo Civil (Leis ns. 11.382/06 e 11.419/06), a promulgação da Lei nº 11.481/07 - que trata da Regularização Fundiária para Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

⌘ Recentemente, foi convertida a MP 459/2009 na Lei 11.977/09, a qual acentuou a necessidade de diálogo entre os registradores/notários, operadores do Direito, Entes e o Poder Judiciário, na busca de assegurar a efetividade da justiça.

## ATIVIDADE 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 - aliás, nenhuma máquina ou tecnologia substitui-lo-á. Assim, estando o título em ordem, será procedido ao ato, o que gerará publicidade (ficção de conhecimento).



## PANORAMA HISTÓRICO DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

- ⌘ De 22 de abril de 1500 até a Independência do Brasil, pertencia ao Rei de Portugal toda a posse sobre o território descoberto, a título de domínio original do Estado.
- ⌘ Investido o Rei deste senhorio, em 1532, determinou a divisão administrativa do território em 15 capitanias.
- ⌘ A partir de março do mesmo ano, as primeiras cartas de doação começaram a ser entregues aos beneficiários.
- ⌘ O historiador Hélio Viana afirma que em 1504 já fora criada a primeira Capitania Hereditária do Brasil: Ilha de São João ou da Quaresma – hoje Fernando de Noronha – e doada a Fernão de Noronha.
- ⌘ Embora houvesse sido o território, na primeira divisão administrativa do Brasil, dividido em 15 partes, foram apenas 12 os donatários.
- ⌘ Os quinhões foram delimitados e as prerrogativas inseridas nas respectivas Cartas de Sesmarias, começou a cindir-se o domínio original do Estado, iniciando o domínio privado sobre as terras.
- ⌘ Da Independência até o ano de 1850, houve ocupação do solo pela tomada da posse sem qualquer título.

- ⌘ O Registro Imobiliário no Brasil tem sua origem fixada pela Lei Orçamentária nº 317, de 21/10/1843, regulamentada pelo Decreto nº 482, de 14/11/1846 - criou o Registro de Hipotecas (imóveis e semoventes).
- ⌘ Posteriormente, veio a Lei 601, de 18.09.1850 e seu Regulamento 1.318, de 30.01.1854, quando a posse passou a ser reconhecida perante o Vigário da Igreja Católica.
- ⌘ Por isso, essa lei passou a ser conhecida por "Registro do Vigário" e se fazia na freguesia da situação do imóvel.
- ⌘ O efeito desse registro era meramente declaratório, para diferenciar o domínio particular do domínio público, conforme lição de Waldemar Loureiro
- ⌘ **Lei nº 1.237**, de 24/9/1864, regulamentada pelo **Decreto nº 3.453**, de 26/4/1865 - o Registro de Hipotecas passou a denominar-se Registro Geral.
- ⌘ Assim, foi criado o Registro de Imóveis, substituindo a tradição pela transcrição.
- ⌘ **Lei nº 3.272**, de 5/10/1885 - tornou obrigatória a inscrição de todas as Hipotecas, inclusive as legais.
- ⌘ Atualmente, a lei que regulamenta o Registro Imobiliário é a Lei 6.015, de 31.12.1973, alterada pela Lei 6.216, de 30.06.1975.
- ⌘ Dentro dos roteiros da Lei 6.015, primou por maior simplificação, condensando no Título V a matéria relativa ao Registro de Imóveis (arts. 167 a 296).
- ⌘ Vigê no país o princípio da territorialidade para fins de registro. De regra, cada Municipalidade tem um registro imobiliário, o órgão isolado, sem conexão com os demais.
- ⌘ E a competência para a prática dos atos é absoluta. Se o registro for promovido em circunscrição diversa, o ato é considerado inexistente.
- ⌘ De outro lado, nas escrituras de compra e venda exigem-se muitos documentos fiscais, além do tributo correspondente, o que não acontece com os documentos particulares. Daí porque se opta pela solução mais cômoda. O Brasil real não coincide com o Brasil legal.
- ⌘ Há um incessante combate entre os documentos públicos e os particulares.
- ⌘ O principal e mais transcendente está na instituição da *matrícula para cada imóvel* em sua folha, na qual os registros e as averbações dos títulos que tenham por objeto o imóvel matriculado são efetuados, cronologicamente, modificando radicalmente a sistemática tradicional do registro, proporcionando o futuro cadastramento imobiliária, aproximando-nos bastante do sistema cadastral germânico, considerado o mais perfeito por todos os especialistas na matéria.

- ⌘ Outrossim, a matrícula (fólio real), se distingue de outras em países irmãos, porquanto a brasileira mantém todos os requisitos anteriores.
- ⌘ Um autêntico *curriculum vitae* da propriedade imobiliária.
- ⌘ O inconveniente está em que ela só foi instituída a partir de 01.01.1976, trasladando-se os atos existentes anteriormente (transcrições e inscrições).
- ⌘ Não houve obrigação legal de todos os interessados de trasladar para o novo sistema.
- ⌘ Assim temos propriedades tituladas sob a égide da transcrição, cujos livros obsoletos e manuscritos remanescem e são manuseados, e temos propriedades já lançadas em matrículas abertas sob os auspícios da nova lei, valendo-se dos dados existentes.
- ⌘ Diferentemente é a sistemática adotada no Georreferenciamento que tem prazo final/fatal até 2011, para que os proprietários regularizem seus imóveis.
- ⌘ Com efeito, a Física e a Mecânica revogaram a Geografia; o fax revogou a telegrafia e os correios; a informática revogou a máquina de escrever e outros hábitos. A mídia acirrou as tendências sociais.
- ⌘ Há que se repensar rapidamente em um sistema registral moderno e principalmente abrangente. Daí, a instituição dos sistemas de registros eletrônicos.

## Regularização Fundiária

### Fundamentos Constitucionais

#### FUNÇÃO SOCIAL DA 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 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.

⌘ Para isso, foram gerados sistemas para tutelar o direito de propriedade e, com isso, criou-se o que se chama de propriedade regular. Logo, a propriedade referida no texto da Carta Magna é a formal, a devidamente registrada, que gera segurança jurídica ao seu titular e a toda a sociedade. Ela advém do registro de um título hábil na Serventia Registral Imobiliária da situação do imóvel e confere ao proprietário os mais amplos poderes (usar, fruir e dispor), oponíveis *erga omnes*.

### 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.

- **Por causa do êxodo rural, os imóveis urbanos passaram a ser criados e transmitidos de forma descontrolada**, sem prévio registro do parcelamento do solo.
- **Em virtude da criação do módulo rural com o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), do módulo urbano e de exigências para o registro de loteamentos e desmembramentos pela Lei do Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/79), houve excessiva burocratização para que fosse alcançada a propriedade formal.**
  - 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.

Portanto, ficaram tolhidos direitos inerentes à propriedade, a exemplo do direito de onerar a coisa com uma hipoteca com o propósito de conseguir recursos para promover melhoramentos na coisa, seja porque esta não estava devidamente registrada, ou pelo fato de que se encontrava em condomínio.

### **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*".
- Ainda, o mesmo autor ensina que *"os loteamentos irregulares podem estar, ou não registrados. Às vezes, encontram-se formalmente perfeitos, porque contêm nos respectivos processos todos os documentos e autorizações necessárias ao parcelamento. Fisicamente, porém, as obras previstas podem não ter sido executadas, ou executadas em desacordo com o próprio projeto, ou em ofensa a outras normas cogentes correlatas ao parcelamento. Via de regra, se pode falar em graduação dos vícios que maculam o parcelamento do solo*".

- *“O **LOTEAMENTO CLANDESTINO**, assim, padeceria de vícios mais graves do que o loteamento meramente irregular. **Faltam** ao primeiro não só o registro, ou a implantação de acordo com as normas de regência, mas **a própria aprovação urbanística**. Muitas vezes, porém, a irregularidade fática não guarda exata simetria com a irregularidade jurídica. Pode perfeitamente ocorrer de o loteamento clandestino ser passível de regularização, ao contrário do loteamento meramente irregular. No clandestino podem estar respeitadas, fisicamente, as normas de caráter urbanístico, enquanto que no irregular, pode ser implantado em total desacordo com o projeto e com o registro, estando, assim, ferindo abruptamente a lei”.*
- 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.

## **LOTEAMENTOS DO PARCELAMENTO DO SOLO**

### **Formas Regulares**

- ⌘ **LOTEAMENTO** - Lei nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99 e Provimento nº 1/98-CGJ/RS (Consolidação Normativa Notarial e Registral);
- ⌘ **DESMEMBRAMENTO** - Lei nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99 e Provimento nº 1/98-CGJ/RS (Consolidação Normativa Notarial e Registral);
- ⌘ **FRACIONAMENTO/DESDOBRO** - Provimento nº 1/98-CGJ/RS (Consolidação Normativa Notarial e Registral);

## **1. DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO** (Lei nº 6.766/79)

### **1.1. DO LOTEAMENTO**

⌘ **ART. 2º, §1º** - É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

### **1.2. DO DESMEMBRAMENTO**

⌘ **ART. 2º, §2** - É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**OBS.:** *Cuidar que a maioria dos códigos apresentam imprecisão de redação nos parágrafos, pois, segundo o texto atualizado do site da Presidência da República, o §2º, do art. 2º, da Lei nº 6.766/79 ainda está em vigor.*

### **PARTICULARIDADES DO LOTEAMENTO/DESMEMBRAMENTO**

**ART. 4º.** Estabelece os **requisitos urbanísticos** para o loteamento.

**ARTS. 6º e 10.** Referem-se aos **projetos** de loteamento e de desmembramento, respectivamente.

**ART. 12.** Trata da **aprovação dos projetos** de loteamento e desmembramento.

**ART. 18.** Trata do **prazo** e de **toda a documentação** exigida para proceder ao registro do loteamento / desmembramento.

**ART. 26.** Estabelece os **requisitos dos contratos** de compromisso de compra e venda, cessão e de promessa de cessão.

### **PROBLEMÁTICA:**

⌘ A problemática enfrentada pelos operadores do direito no que tange ao assunto da regularização fundiária (imóveis URBANOS e RURAIS) no Brasil, num primeiro momento, é a inação por parte da Administração Pública Municipal no sentido de buscar a regularização fundiária, aliada a passividade do legislador em regradar as situações fáticas irregulares que se proliferam em todo o País.

### **OBJETIVOS DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO:**

⌘ 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.

## FORMAS DE REGULARIZAÇÃO E DIRETRIZES FUNDAMENTAIS:

### REGULARIZAÇÃO DO SOLO URBANO

- ⌘ No caso do proprietário/vendedor estar ausente ou ser inidôneo, deve o Poder Público Municipal regularizar o parcelamento do solo (arts. 40 e seguintes da Lei nº 6.766/79), ou então, assumir a titularidade do domínio, mediante o instituto da desapropriação, expedindo posterior e diretamente os competentes títulos aos posseiros, compromissários etc. (Lei nº 9.785/99);
- ⌘ Nos casos de loteamentos, desmembramentos ou outra forma de parcelamento urbano ou rural já consolidados, onde houve assentamento de pessoas, deve o ato jurídico ter acesso aos registros públicos, independentemente de exigências administrativas, em especial as urbanísticas ou fiscais, exigindo-se, para sua regularização, tão-somente a prova mínima do domínio do transmitente e da boa origem do imóvel (Projeto MORE LEGAL);

### OBS.: REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

- ⌘ No caso de loteamento/desmembramento de imóvel rural deverão ser observadas as disposições da Lei nº 6.766/79, especialmente no que diz respeito ao artigo 53; à Instrução nº 17-b, do INCRA, de 22 de dezembro de 1980; e, os artigos 93 e seguintes, do Decreto n.º 59.428, de 27 de outubro de 1966.

### PONDERAÇÕES FINAIS PARA A REGULARIZAÇÃO:

- ⌘ Facilitar o ajuizamento de usucapiões coletivos, com prazos de prescrição aquisitiva reduzidos, dispensadas maiores formalidades, viabilizam a regularização fundiária;
- ⌘ Nos casos de vendas massificadas, muito especialmente nos loteamentos urbanos e incorporções, quando há prévio exame da boa origem da propriedade e a aprovação do empreendimento dependa da certificação oficial, se outorgue (mediante ato judicial) às aquisições, a presunção de validade e eficácia "juris et de jure", nem que para isso se faça necessária a instituição de um fundo para assegurar a indenização de eventual lesado;

### LOTEAMENTO FECHADO

#### **Loteamento. Conceito.**

- ⌘ Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.  
(artigo 2º, §1º da Lei n. 6.766/79)

## **Loteamento Fechado**

### **LEGISLAÇÃO:**

- ⌘ Lei nº 6.766/79 e artigo 7º do Decreto-lei nº 271/67.

Já há algum tempo passou a existir no Brasil e figura do **loteamento fechado**, no qual o projeto apresentado ao Município e os documentos levados ao Registro de Imóveis obedecem aos ditames da Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/79). É tratado, no primeiro momento, como um loteamento comum.

### **CARACTERÍSTICAS DO LOTEAMENTO FECHADO**

- ⌘ O Município autoriza o loteamento e posteriormente, o loteador restringe o uso do bem público pela comunidade (ruas, praças, etc.);
- ⌘ O Município permite o cercamento/fechamento do perímetro urbano;
- ⌘ Com instalação de portarias, cancelas, vigias etc;

### **POLÊMICA**

- ⌘ O fechamento de Loteamento:
  - ⌘ Ato ilegal → ausência de prévia desafetação?
  - OU
  - ⌘ Instrumento do exercício do Direito Fundamental de Segurança?

### **Hely Lopes Meirelles**

- ⌘ Todavia, impõe-se um regramento legal prévio para disciplinar o sistema de vias internas (que em tais casos não são bens públicos de uso comum do povo) e os encargos de segurança, higiene e conservação das áreas comuns e dos equipamentos de uso coletivo dos moradores, que tanto podem ficar com a Prefeitura como com os dirigentes do núcleo, mediante convenção contratual e remuneração dos serviços por preço ou taxa, conforme o caso.[1]

1] MEIRELLES, Hely Lopes. Direito municipal brasileiro. 11. ed. São Paulo: Malheiros, 2000, p. 468-469.

## **DESMEMBRAMENTO**

### **LEGISLAÇÃO:**

- ⌘ Lei nº 6.766/79.

O proprietário de uma gleba infra-estruturada resolve desmembrá-la em lotes, aproveitando o sistema viário existente.

## **FRACIONAMENTO/DESDOBRO**

### **LEGISLAÇÃO:**

Art. 167, II, item 4, c/c o art. 246 da Lei nº 6.015/73 e Normas Estaduais.

☑ No RS, há previsão no artigo 505 do Prov. 32/06

O proprietário de uma área não superior a uma quadra urbana (definição dada por cada Município) resolve fracionar/desdobrar o imóvel em lotes, observada sempre a prévia aquiescência do Município.

## ASPECTOS PRÁTICOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

- ⌘ Assim, se alguém quiser lotear ou desmembrar imóvel *in natura*, de acordo com a Lei 6.766/79, deverá depositar no Serviço Registral, os documentos constantes no artigo 18 do mesmo diploma legal.
- ⌘ Assim, pode-se notar, que há uma diferença entre loteamento e desmembramento (Lei 6.766/79) e desmembramento/fracionamento (Lei 6.015/73).
- ⌘ Dessa forma, se para adquirir um imóvel é necessária apresentação de título, para lotear é necessário depositar documentos previstos na Lei nº 6.766/79 (art. 18).

## CONDOMÍNIOS

### ESPÉCIES

#### CONDOMÍNIOS:

- Geral (entre duas ou mais pessoas);
- Edifício:
  - De Casas;
  - De Apartamentos;
  - De Lotes, de livre construção.

### CONDOMÍNIO GERAL

#### LEGISLAÇÃO:

Artigos 1.314 e seguintes do Código Civil (mais de um proprietário de uma mesma coisa).

### CONDOMÍNIO EDIFÍCIO

#### ESPÉCIES E LEGISLAÇÕES:

- **De Casas** (Lei nº 4.591/64, especialmente o artigo 8º, letra “a” e arts. 1.331 e seguintes do Código Civil);
- **De Apartamentos** (Lei nº 4.591/64, especialmente o artigo 8º, letra “b” e arts. 1.331 e seguintes do Código Civil);
- **De Lotes, de livre construção** (artigo 8º da Lei nº 4.591/64 c/c artigo 3º do Decreto-lei nº 271/67).

## CONDOMÍNIO DE CASAS

(Lei nº 4.591/64, especialmente o artigo 8º, letra “a” e arts. 1.331 e seguintes do Código Civil).

Art. 8º: ...

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em **casas térreas** ou **assobradadas**, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

O **CONDOMÍNIO DE CASAS** é aquele em que, numa determinada área, o empreendedor projeta e/ou constrói para alienação **unidades autônomas** que se referem a **um terreno com uma construção** [**casas térreas** (várias construções que são consideradas individualmente – Certidão de Habite-se da casa 1, com ...m<sup>2</sup>; da casa 2, com ...m<sup>2</sup> e assim sucessivamente) ou **casas assobradadas/geminadas** (um mesmo bloco arquitetônico – Certidão de Habite-se referente a um prédio com ...m<sup>2</sup>).

## APARTAMENTOS

(Lei nº 4.591/64, especialmente o artigo 8º, letra “b” e arts. 1.331 e seguintes do Código Civil).

Art. 8º: ...

b) em relação às unidades autônomas que constituírem **edifícios de dois ou mais pavimentos**, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e das partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

## CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES (Edificação de Livre Escolha do Condômino)

(Artigo 8º da Lei nº 4.591/64 c/c artigo 3º do Decreto-lei nº 271/67).

## LEI ESTADUAL Nº 10.116 DE 23 DE MAIO 1994

⌘ Dispõe sobre os critérios e requisitos mínimos para definição e delimitação de áreas e de expansão urbanas...(arts. 24, 25 e 26 da Lei);

⌘ Ver Lei nº 2.641/2004, do Município de Sapucaia do Sul.

O condomínio horizontal de lotes, empreendimento realizado com fundamento no artigo 8º, da Lei nº 4.591/64, c/c o artigo 3º, do Decreto-Lei nº 271/67, tem por **finalidade** a criação de unidades autônomas constituídas por lotes, sob as quais **serão ou não realizadas construções**.

Esta modalidade de empreendimento, idealizada por jurista e registradores do Rio Grande do Sul, que vagarosamente vem sendo utilizada em nosso país, difere de outras formas de aproveitamento do solo urbano, como o loteamento fechado ou dos condomínios de casas ou de apartamentos.

Embora apresentando alguma similitude com o loteamento fechado, com este não se confunde :

- ☒ **No condomínio de lotes não há a necessidade da transferência de áreas** (ruas, áreas verdes e áreas institucionais) **para o Poder Público Municipal** e a posterior concessão de uso destas áreas ao proprietário/empreendedor.
- ☒ As áreas que seriam destinadas à Municipalidade permanecem sendo particulares e se destinam, via de regra, para o acesso de cada unidade autônoma (lote) ao logradouro público, para áreas de recreação etc.

Ainda, com relação ao condomínio horizontal usualmente conhecido, o de casas ou de apartamentos, a distinção reside na necessidade de prévia edificação (construção) do empreendimento para que, após, se institua o condomínio.

Já **no condomínio de lotes**, por força do artigo 8º e alíneas "a", "c" e "d", da Lei nº 4.591/64 e do artigo 3º, do Decreto-Lei nº 271/67, **equiparam-se as obras de infra-estrutura à construção da edificação**. Logo, a realização das obras de infra-estrutura pelo empreendedor supre a necessidade de construção do prédio (casa/edifício), pois o requisito legal já estará atendido (livre construção).

Assim, urge realçar que **a unidade autônoma será o lote** e não a edificação sobre este. Com isso, admitir-se-á que cada titular de unidades autônomas livremente construa e utilize o bem imóvel da forma que mais lhe aprouver, desde que respeitadas as normas de ordem pública, a lei municipal específica para esta espécie de empreendimento e as prévias estipulações constantes da **Convenção de Condomínio**.

Ressalta-se que a **Convenção de Condomínio** será a grande protagonista desta espécie de empreendimento, porque nela deverão constar, além dos requisitos exigidos pelo Código Civil (arts. 1.332 e 1.334), também as normas gerais de convivência entre os condôminos, suas obrigações com o condomínio, restrições e permissões quanto ao direito de construir em cada unidade autônoma (lote) etc.

## **NATUREZA JURÍDICA**

### **Baseado no texto do Dr. Francisco Arnaldo Schmidt**

- ⌘ Trata-se de um terceiro gênero, resultante de uma mescla de loteamento e condomínio horizontal, cuja legitimação decorre da combinação do artigo 8º, letra "a" da Lei 4.591/64, que regula o condomínio horizontal de casas, com o art. 3º do Decreto –lei 271, de 28/02/1967, que mandou aplicar aos loteamentos a Lei 4591/64, e promoveu EQUIPARAÇÃO LEGAL do loteador ao incorporador, dos compradores de lotes aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção das edificações.

## CARACTERÍSTICAS

### Baseado no texto do Dr. Francisco Arnaldo Schmidt

- ⌘ Cada terreno constituirá uma unidade, com uma área privativa e outra global e participação proporcional nas coisas condominiais (pórticos, guaritas, muros, vias de acesso e circulação, saneamento e iluminação, áreas de lazer).
- ⌘ Todas elas de uso privativo dos condôminos, posto que, não se tratando de loteamento, não se transferem ao domínio público;

### **LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO, DESDOBRO, LOTEAMENTO FECHADO, CONDOMÍNIO GERAL, CONDOMÍNIO EDILÍCIO, CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES E CONDOMÍNIO URBANÍSTICO: NOÇÕES BÁSICAS.**

#### ***Gustavo Burgos de Oliveira***

- ⌘ *O condomínio horizontal de lotes difere do loteamento, do loteamento fechado e do condomínio edilício, pois a propriedade do sistema viário e equipamentos comunitários não passam ao Poder Público municipal – ao contrário, permanecem como propriedades dos condôminos. Vale dizer, para o condomínio horizontal de lotes não há exigência legal da destinação de certo percentual da área da gleba para uso comum ou mesmo público.*

#### ***Gustavo Burgos de Oliveira***

- ⌘ Com efeito, no condomínio horizontal de lotes ocorre que os terrenos serão designados numericamente, para efeitos de sua individualização, constituindo-se em unidades imobiliárias distintas (lotes), na forma do artigo 176 da Lei Federal n.º 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), objeto de matrícula própria.
- ⌘ Cada unidade autônoma (lote) terá sua área útil privativa descrita e caracterizada por suas medidas perimetrais, característicos, confrontações e área, acrescida de sua participação nas coisas de uso comum e, mais ainda, a correspondente fração ideal no terreno em que se assenta o empreendimento. As coisas de uso comum têm indissolúvel correspondência com as unidades e serão construídas ou não construídas.
- ⌘ A fração ideal correspondente à unidade será encontrada em função da área desta mesma unidade, sem qualquer vinculação à futura edificação (aqui reside a diferença deste instituto para o do condomínio edilício).

## VANTAGENS DESSE TIPO DE CONDOMÍNIO

Para a implantação desta espécie de parcelamento do solo, é necessário que o proprietário/empreendedor apresente ao Ofício do Registro de Imóveis, os seguintes **documentos**:

- ⌘ um **requerimento** solicitando o registro da instituição condominial em que conste referência expressa aos dispositivos legais supracitados e à legislação municipal específica;
- ⌘ Roteiro para o registro da incorporação de condomínio de lotes;
- ⌘ Um **projeto devidamente aprovado pela Municipalidade**, a qual deverá conter: legislação que autorize a aprovação deste tipo de empreendimento, contendo o que segue:
  - 1.) um **memorial descritivo** informando todas as particularidades do empreendimento (descrição dos lotes autônomos contendo especialmente as áreas privativa, comum e total e a fração ideal correspondente na área total etc.);
  - 2.) **planta de lotes**;
  - 3.) **planilha de cálculo de áreas**;
  - 4.) **planilha de custos** da realização da infra-estrutura (documentos exigidos pela NB 140);
- ⌘ uma **convenção de condomínio** (grande protagonista desta modalidade de empreendimento), na qual deverão constar, entre outras cláusulas previstas em lei, as formas e características que cada construção poderá apresentar, os direitos e deveres de cada condômino etc. (arts. 1.332 e 1.334, do Código Civil);
- ⌘ a **anotação de responsabilidade técnica** (ART) do responsável pelo projeto;
- ⌘ **aprovação das autoridades competentes** (Ex.: Município, FEPAM, METROPLAN, Meio - Ambiente etc.).

Frise-se que a criação deste empreendimento se dará com a incorporação imobiliária (artigo 32, da Lei nº 4.591/64), com posterior individualização e instituição condominial, ou diretamente com a individualização e instituição condominial (ocorrerá quando o empreendimento já estiver pronto).

## INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

⌘ **Art. 1.332.** Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, ...

Conjugando esta norma com o art. 108, indaga-se se será ou não necessária a escritura pública para a instituição condominial ao invés do instrumento particular? Verifica-se que para a convenção de condomínio, o art. 1.334, § 1º, previu tanto a forma pública, quanto a particular, em consonância com o art. 108, o que não ocorreu para a instituição condominial.

⌘ Será **registrada**, obrigatoriamente, no Registro de Imóveis (art. 167, I, 17, da Lei nº 6.015/73) e deverá conter:

- a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas umas das outras e das partes comuns;
- a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- o fim a que as unidades se destinam.

⌘ A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, um fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio (**art. 1.331, §3º, de acordo com a Lei 10.931/04**).

## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

⌘ **Art. 1.333.** A convenção de condomínio deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, **dois terços das frações ideais** e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

**Parágrafo único.** Para ser oponível contra terceiros, **a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.**

⌘ Para os estudiosos do Direito que pretendem aprofundar o estudo sobre o assunto, recomenda-se a leitura da **Apelação nº 149.638.4/3-00** - Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

⌘ O Voto é no sentido de caracterizar **minuciosamente** o condomínio horizontal de lotes, esclarecendo divergências sobre este importante mecanismo jurídico para o fracionamento da propriedade imobiliária urbana.

⌘ Ver Lei nº 2.641/2004, do Município de Sapucaia do Sul.

**PROJETO DE LEI Nº 3.057/2000 HOJE EM TRAMITAÇÃO SOB Nº 20/07**  
**Lei da Responsabilidade Territorial Urbana**

**PL Nº 20/07**

⌘ Trata do Projeto da “Lei da Responsabilidade Territorial Urbana”.

⌘ É importante que o Registrador Imobiliário conheça a legislação como um todo, como um sistema, e não apenas os aspectos registrais. Por isso, considera-se o seguinte:

**RESUMO**

☒ Art. 1º - informa os **objetivos** da lei;

☒ Art. 2º - informa os **princípios** regentes para aplicação da lei;

☒ Art. 3º - informa **conceitos**;

...

☒ **VI – gleba:** o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

☒ **VII – lote:** a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento ou desmembramento;

☒ **VIII – unidade autônoma:** a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico;

☒ **IX – fração ideal:** índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

☒ **X – loteamento:** a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;

☒ **XI – desmembramento:** a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

☒ **XII – condomínio urbanístico:** a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio **(mais aproximado com o condomínio de lotes de livre construção a cargo do adquirente, podendo envolver a idéia do loteamento fechado, mas desde que haja, concomitantemente, a transferência das vias públicas aos condôminos, ou a permuta)**;

☒ **XIII – loteamento integrado à edificação:** a variante de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização **(mais aproximado com o condomínio de lotes de livre construção a cargo do empreendedor)**;

☒ **XIV – desmembramento integrado à edificação:** a variante de desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

☒ **XV – condomínio urbanístico integrado à edificação:** a variante de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização (**mais aproximado condomínio de casas e apartamentos**); ...

☒ **XVI – parcelamento de pequeno porte:** o parcelamento de imóvel com área total inferior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou o desmembramento que não resulte em mais de 5 (cinco) lotes;

☒ Art. 4º. – informa sobre a observância dos **requisitos**;

☒ Art. 5º. – informa as **espécies de empreendimentos**;

### **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 da 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)**

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

## **LEGISLAÇÃO CORRELATA**

- ⌘ Constituição Federal;
- ⌘ Lei nº 6.766/79;
- ⌘ Lei nº 9.785/99;
- ⌘ Lei nº 10.257/2001;
- ⌘ Lei nº 10.931/2004;
- ⌘ Lei nº 11.911/2009.

## **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**

**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**.

### Exemplos de Situações Consolidadas/Irreversíveis



Foto ilustrativa da rua João de Souza Garcia esq Benjamin Constant (asfaltada), sentido SULESTE/NORDESTE.



Rua João de Souza Garcia, lado ímpar, sentido NOROESTE/SULESTE, no fundo Rua Benjamin Constant (asfaltada).

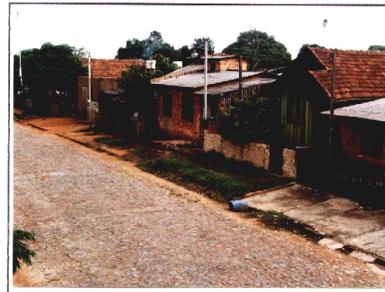


Foto ilustrativa da rua João de Souza Garcia, sentido SULESTE/NORDESTE, lado ímpar, em direção a Av. Americo Vespucio.

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

### “Situação Consolidada”

- ⌘ Hodiernamente, esta situação está merecendo toda a atenção dos Entes Federativos (União, Estados, Distrito Federal e Municípios), os quais lançam mão de novos diplomas legais para inseri-la sob o palio da lei, passando a gerar efeitos no Universo Jurídico.
- ⌘ Um exemplo típico dessa afirmação é a nova definição de situação consolidada trazida pela Lei nº 11.977/2009.

## 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.

- ⌘ Para que ocorra a regularização, necessariamente, a propriedade informal deverá transmutar, ingressando nos Registros Públicos e tornando-se regular, atribuindo direitos e garantias aos possuidores, agora proprietários ou titulares de direitos reais.
- ⌘ Assim, os requisitos urbanísticos e exigências fiscais não seriam motivos impeditivos a permitir o acesso ao registro imobiliário para os terrenos que apresentassem a característica de situação jurídica consolidada, cuja posse, com início de prova escrita vinda do proprietário, fosse inatacável.

## 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);
- ⌘ **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.
- ⌘ 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)

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

## PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO

⌘ O interessado deverá apresentar um requerimento dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis ( artigo 519, " caput"), instruído com a documentação necessária;

⌘ Exame e Qualificação do Registrador, a fim de verificar sua regularidade em atenção aos princípios registrais:

Se favorável, remessa ao juízo competente;

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).

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.

⌘ Autuado e processado no Cartório Judicial...

⌘ O Magistrado ouvirá a manifestação do Órgão do Ministério Público;

⌘ Em seguida, o juiz **poderá** suspender o julgamento e determinar a para publicação de edital para conhecimento de terceiros;

⌘ Decisão judicial;

⌘ Transitada em julgado a sentença, os autos do processo serão remetidos ao Registro de Imóveis para cumprimento das determinações e arquivamento.

⌘ No Registro Imobiliário, o Oficial fará o lançamento dos atos de registro e/ou averbação e arquivamento, comunicando o fato à Municipalidade .

## PROCEDIMENTOS REGISTRAIS 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 de Regularização no Século XXI

### ESTATUTO DA CIDADE (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal)

#### DIREITO URBANÍSTICO: Estatuto da Cidade e Plano Diretor

- ⌘ Está em vigor, desde o dia 9 de outubro de 2001, a Lei nº 10.257, publicada em 11 de julho daquele ano, que instituiu o **ESTATUTO DA CIDADE - EC** e regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal.
- ⌘ Trata-se de um avanço legislativo que atingirá, segundo especialistas, a maioria da população brasileira, pelos mecanismos e institutos jurídicos que consagra, **com forte ingerência do Poder Público Municipal na propriedade privada**.

#### FINALIDADES DO ESTATUTO

- ⌘ Visa a uma melhor execução da política urbana;
- ⌘ Adota novas diretrizes com vistas à cooperação entre os governos, a iniciativa privada e demais setores da sociedade no processo de urbanização;
- ⌘ Busca a ordenação e o controle do uso do solo urbano;
- ⌘ Simplifica a legislação sobre parcelamentos, uso e ocupação do solo, com o intuito de reduzir custos e aumentar a oferta de lotes e unidades habitacionais à população;
- ⌘ Cria e desenvolve instrumentos (institutos jurídicos) capazes de transformar a realidade urbana nacional.

#### INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

##### CAPÍTULO II DA LEI Nº 10.257/01 (ESTATUTO DA CIDADE)

##### DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

###### Seção I - Dos instrumentos em geral

**Art. 4º** Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros **instrumentos**:

- I – planos nacionais, regionais e estaduais** de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;
- II – planejamento** das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;
- III – planejamento municipal, em especial:**
  - a) plano diretor;**
  - b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;**
  - c) zoneamento ambiental;**
  - d) plano plurianual;**
  - e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;**
  - f) gestão orçamentária participativa;**

- g) planos, programas e projetos setoriais;
- h) planos de desenvolvimento econômico e social;

**IV – institutos tributários e financeiros:**

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

**V – institutos jurídicos e políticos:**

- a) desapropriação (D. Lei nº 3.365/41 ... e Lei nº 9.785/99);
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano (D. Lei nº 25/37);
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso (D. Lei nº 271/67 e MP nº 292/06);
- h) concessão de uso especial para fins de moradia (MP nº 2.220/01);
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária (Lei nº 6.766/79 e Prov. 28/04-CGJ/RS ... PL nº 3.057/00);
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;

**VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).**

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

**Lei nº 10.257/01 X Lei nº 10.406/02  
DIREITO DE SUPERFÍCIE**

- ⌘ 1. Admite-se para a realização de edificação;
- ⌘ 2. Somente para imóveis urbanos;
- ⌘ 3. Permite a utilização do solo, subsolo ou o espaço aéreo;
- ⌘ 4. Instituído por tempo determinado ou indeterminado;
- ⌘ 5. Há previsão de realizar averbação para a extinção do direito.

## IMÓVEIS RURAIS

- ⌘ A partir do chamado Estatuto da Terra, de 1964, criou-se um módulo rural, ou seja, uma parcela mínima de fracionamento para se combater o minifúndio.
- ⌘ Da mesma forma, criou-se um rigoroso cadastro rural para fins administrativos e fiscais, tanto das áreas tituladas como das simplesmente possuídas. Com isso, pretendia-se chegar a uma realidade fundiária.
- ⌘ Constantemente, os imóveis rurais são recadastrados com objetivos fiscais, cujo valor presta-se, igualmente, para fins de desapropriação, objetivando-se a promoção da Reforma Agrária, além de se identificarem áreas de reserva técnica, com limitações administrativas.
- ⌘ O controle ambiental passou a ser rigoroso – no plano burocrático -, evitando-se o desmatamento indiscriminado.
  
- ⌘ A realidade brasileira, com a concentração urbana, provocou um êxodo urbano, passando o solo rural a ser alternativa para os moradores das cidades, que se transferiram para regiões periféricas, mas em zonas tidas como rurais.
- ⌘ Instituíram-se condomínios localizados ou geraram-se, de fato, áreas urbanizadas.
- ⌘ Todavia, tal regularização somente pode se dar com o assentimento do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), mediante o cumprimento de rigorosas exigências administrativas. Afora a costumeira mora de parte da administração.
- ⌘ A prática dominante consistiu na venda de áreas ideais, dentro de um todo maior, com a localização do condomínio.
- ⌘ Geraram-se situações de fato e juridicamente irreversíveis, em especial com edificações de expressivo valor. O condomínio estabeleceu uma posse definitiva.
- ⌘ Com o novo preceito legal, sua regularização passou, também, a ser possível.
  - ☒ A realidade latino-americana parece-nos ser similar.

## FUNDAMENTO LEGAL

- ⌘ No tocante aos **IMÓVEIS RURAIS**, o procedimento normal de regularização, em caso de loteamento/desmembramento deverá observar as seguintes disposições:
- a Lei nº 6.766/79, especialmente no que diz respeito ao artigo 53;
  - Instrução nº 17-b, do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, de 22 de dezembro de 1986;
  - Os artigos 93 e seguintes do Decreto nº 59.428, de 27 de outubro de 1966.
- As exigências destas legislações (módulo rural - área mínima de exploração que serve de parâmetro para o parcelamento) gerou a formação de condomínios.
- ⌘ Porém, a exigência de observância do módulo rural (área mínima de exploração que serve de parâmetro para o parcelamento) gerou a formação de condomínios.
- ⌘ Como se sabe, quando a propriedade deixa de ser uma e passa a ser de diversos proprietários (condôminos), conflitos são estabelecidos porque, a princípio, cada um tem ingerência sobre a totalidade da área.
- ⌘ Tais condomínios permitem, na prática, que cada condômino tome posse de área certa e determinada, gerando uma situação de localização, embora no assento registral isto não figure como na realidade.
- ⌘ Logo, juridicamente vários proprietários são titulares de uma mesma coisa, mas, de fato, cada um se apresenta como dono de parte certa e determinada.

**GEORREFERENCIAMENTO**  
**(Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001)**

**LEGISLAÇÃO**

- ☒ **Lei nº 10.267, de 28/08/2001;**
- ☒ **Decreto nº 4.449, de 30/10/2002;**
- ☒ Instruções Normativas nºs 8 e 9, de 13/11/2002 (INCRA);
- ☒ Instrução Normativa nº 10, de 18/11/2002 (INCRA);
- ☒ Portarias nºs 954 e 955, de 13/11/2002 (INCRA);
- ☒ Portaria nº 1032, de 2/12/2002 (INCRA);
- ☒ Resoluções nºs 34, 35, 36, 37, 38 e 39, de 23/10/2002 (INCRA);
- ☒ Instrução Normativa nº 12, de 17/11/2003 (INCRA);
- ☒ Instrução Normativa nº 13, de 17/11/2003 (INCRA);
- ☒ Instrução Normativa nº 25, de 28/11/2005 (DOU nº 232, de 5/12/2005
- ☒ Portaria nº 1.101, de 20/11/2003;
- ☒ Portaria nº 1.102, de 20/11/2003;
- ☒ Lei nº 10.931, de 2/8/2004;
- ☒ Decreto nº 5.570, de 31/10/2005 do INCRA;
- ☒ Resolução Incra/CD nº 29, de 28/11/2005 ( DOU de 5/12/2005) do INCRA;
- ☒ Portaria nº 514, de 1º/12/2005 ( DOU de 5/12/2005) do INCRA;
- ☒ Portaria nº 515, de 1º/12/2005 ( DOU de 5/12/2005) do INCRA;
- ☒ Instrução Normativa nº 24, de 28/11/2005 ( DOU de 5/12/2005) do INCRA;
- ☒ Instrução Normativa nº 25, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005) do INCRA;
- ☒ Instrução Normativa nº 26, de 28/11/2005 (DOU de 5/12/2005) do INCRA;
- ☒ Portaria nº 69, de 22/2/2010 do INCRA;
- ☒ Norma de Execução nº 92, de 22/2/2010;
- ☒ Norma de Execução nº 96, de 15/09/2010;
- ☒ Portaria nº 578, de 16/09/2010.

**FUNDAMENTO LEGAL**

**LEI Nº 6.015/73**

**ART. 176 ...**

**§1º ...**

**II - .....**

**3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:**

- a** - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;
- b** - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

§3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, **contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA**, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo." (grifo nosso)

#### **ART. 225 ...**

§3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, **contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA**, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais."

#### **DECRETO Nº 4.449/02**

**ART. 9º** A identificação do imóvel rural, na forma do §3º do art. 176 e do §3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica, **contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro**, e com precisão poligonal a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA."

#### **OBJETIVO**

⌘ A Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, pretende a incorporação da base gráfica do cadastro ao registro, verdadeira interconexão através do GEORREFERENCIAMENTO.

⌘ Colaboração entre as duas instituições, cada uma com suas finalidades específicas, que não podem ser confundidas.

#### **CADASTRO X REGISTRO**

1. A parcela cadastral é a menor unidade territorial e a representação gráfica e literal da realidade de puro fato;
2. Tem por objetivo inventariar a riqueza territorial;
3. A vocação do cadastro é universal, ampla, uma vez que o cadastro não qualifica;
4. É realizado *ex officio* ou por declaração unilateral;
5. Destina-se basicamente ao Direito Público - fiscal.

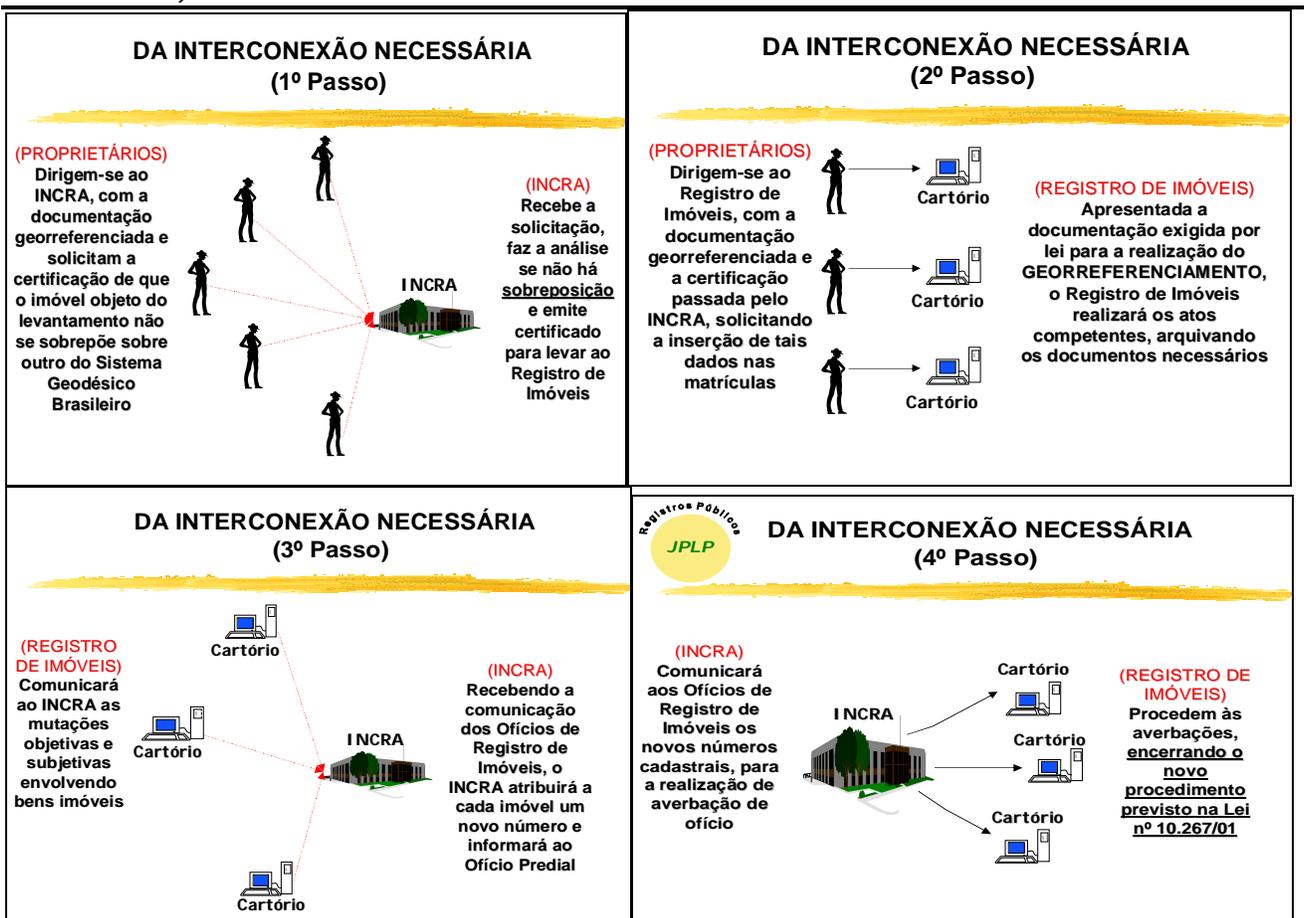
## FINALIDADES

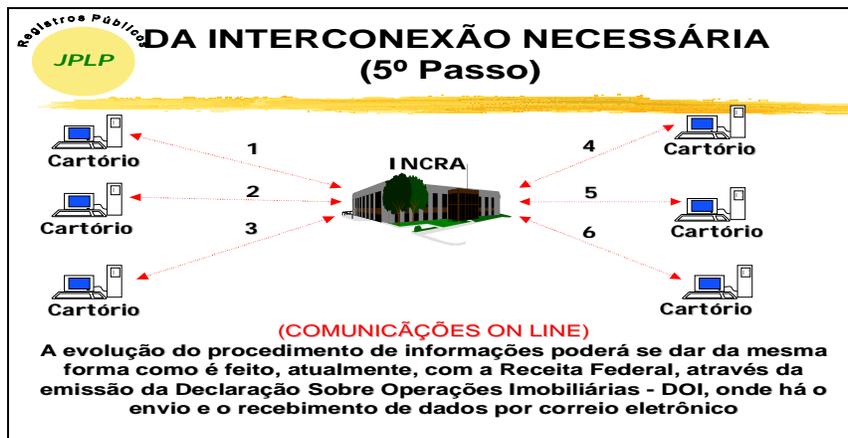
- ⌘ O **Registro** visa dar autenticidade, segurança, publicidade e eficácia real à aquisição do imóvel (prova o Direito).
- ⌘ O **Cadastro** tem a finalidade de arrecadar impostos (fiscal).
- ⌘ O **Cadastro Rural** se presta para obter a determinação física do imóvel com a constante da matrícula (princípio da especialidade / GEORREFERENCIAMENTO), em substituição às descrições precárias, bem como a arrecadação de tributos.

É neste sentido que o GEORREFERENCIAMENTO veio em bom momento, pois tem como finalidade primordial alcançar um perfeito cadastro do imóvel rural, através da medição *in loco*, por profissional devidamente qualificado, levando em consideração as coordenadas estabelecidas pelo Sistema Geodésico Brasileiro, definidas pelo INCRA, auferindo sua **precisa localização e caracterização, tal como área superficial, medidas lineares e as respectivas confrontações.**

Também, tem por escopo possibilitar uma **exata coincidência dos elementos físicos do imóvel com os assentos registrais**, refletindo o imóvel no Fólio Real com exatidão, **alcançando a segurança jurídica almejada e evitando a sobreposição de áreas.**

“Os registros serão provedores de informações ao cadastro e vice-versa” (Sérgio Jacomino).





### PROJETO "GLEBA LEGAL"

#### Estratégia da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul para mitigar as irregularidades das propriedades rurais

##### Diploma Legal:

⌘ Arts. 527 e seguintes do Provimento nº 32/06-CGJ/RS, oriundo do Prov. 07/05-CGJ.

##### Legislação Correlata:

- ☒ Lei nº 4.504/64;
- ☒ Lei nº 4.947/66;
- ☒ Lei nº 5.868/72;
- ☒ Lei nº 6.015/73;
- ☒ Lei nº 6.739/79;
- ☒ Constituição Federal/88;
- ☒ Lei nº 9.393/96;
- ☒ Lei nº 10.267/01;
- ☒ Decreto nº 4.449/02;
- ☒ Lei nº 10.931/04.
- ☒ Decreto nº 5.570/05

##### Origem do Problema:

- ⌘ Ausência de preocupação do legislador com a formação de condomínios *pro diviso*;
- ⌘ O Estatuto da Terra impôs, pelo estabelecimento da fração mínima de parcelamento, a escrituração e o registro de imóveis rurais como frações/partes ideais, impedindo a sua correta definição/localização e impondo a criação de milhares de condomínios irrealis;
- ⌘ Até o advento do Estatuto da Terra, por não haver restrição, o imóvel rural poderia ser fracionado, independentemente da área. Tal sistema funcionava perfeitamente.
- ⌘ Em virtude de terem sido gerados registros deficientes e não correspondentes à realidade (fração ideal), os pequenos proprietários rurais têm enormes dificuldades de **dispor** e de **onerar** seus imóveis, atitudes imprescindíveis para que possam produzir;
- ⌘ Tal situação impede o desenvolvimento da política agrícola nacional, contrariando preceitos constitucionais estabelecidos.

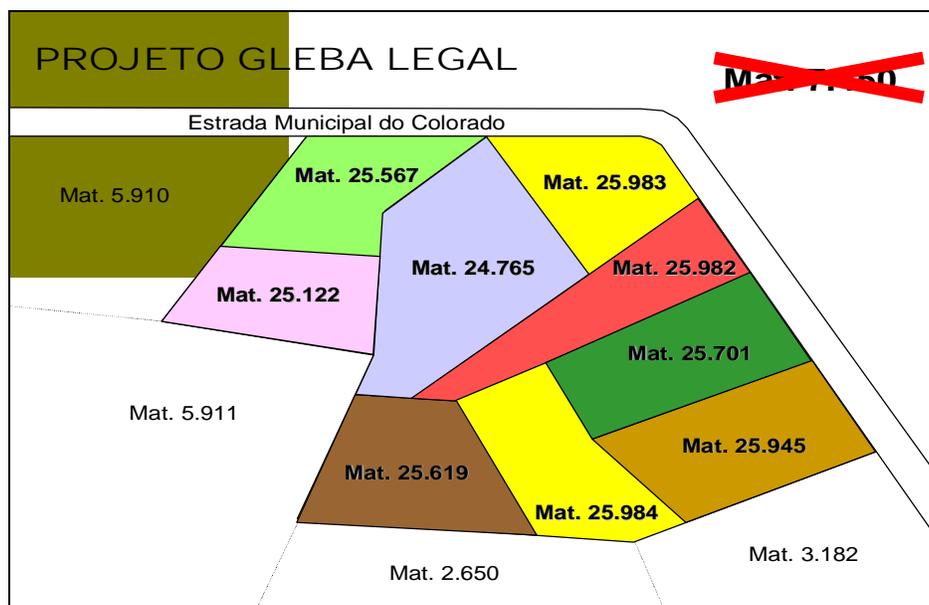
## O QUE É O PROJETO GLEBA LEGAL?

É um Provimento editado pelo Desembargador Aristides Pedroso de Albuquerque Neto, Corregedor-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul à época, que tem por finalidade a regularização de parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio, porém em situação **consolidada** e **localizada** (*pro diviso*), através da criação de um mecanismo mais prático, rápido e ágil.

Tal regularização abrangerá quaisquer glebas rurais, sem distinção entre as oriundas de condomínios, em que é impossível definir a área maior e seus respectivos condôminos, daquelas dentro de área maior identificada e da qual sejam eles conhecidos (art. 527, parágrafo único).

### Procedimentos para Regularização (artigos 528 e seguintes)

- ⌘ Deverá ser **respeitada a fração mínima de parcelamento**;
- ⌘ A identificação da parcela deverá **observar os requisitos da matrícula** (arts. 176, inciso II, nº 3, e 225 da Lei nº 6.015/73 - LRP);
- ⌘ A localização da parcela será feita mediante **Escritura Pública Declaratória**, por declaração do proprietário, com a anuência de todos os confrontantes da parcela a ser extremada, devendo contar, no mínimo, com cinco (5) anos de posse (arts. 528 e 529);
- ⌘ **Admite-se *accessio possessionis***: soma da posse com a dos antecessores para fins de contagem do prazo.
  
- ⌘ Na falta das anuências, admite-se a notificação dos **lindeiros** (mesmo procedimento criado pela Lei nº 10.931/04), conforme parágrafos do art. 528;
- ⌘ No caso em que o imóvel (parcela) a ser localizado fizer divisa com vias públicas (estradas, rua, travessa, corredor, etc. ou sanga, arroio, rio, lago e mar) não há necessidade da participação do Município, Estado ou União ou de seus órgãos representativos na escritura pública declaratória (Prov. 01/08-CGJ).
  
- ⌘ A simples apresentação do título servirá para a abertura da matrícula e a realização do **REGISTRO de localização** da gleba (igual ao caso de divisão);
  
- ⌘ Tratando-se de localização cumulada com retificação, o Registrador praticará, primeiramente, a averbação da retificação;
  
- ⌘ A adoção do procedimento de localização não impede a realização da divisão, inclusive judicial, nem afasta a aplicação da Lei nº 10.267/01 (exigência do Georreferenciamento), conforme estabelecem os artigos 8º e 10;
  
- ⌘ Não será necessária a intervenção do Ministério Público, nem do Poder Judiciário.



### Espécies de Localização e Documentação Necessária

#### ⌘ LOCALIZAÇÃO SIMPLES (art. 531):

- Desnecessária a retificação da descrição do imóvel;
- Dispensável a apresentação de planta, memorial descritivo, ART (em imóveis sem medidas lineares, apenas com a área total em metros quadrados ou em hectares);
- Necessidade de apresentação das certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias, e a de ônus real (art. 1º, IV, do Decreto nº 93.240/86), do CCIR e do ITR dos últimos cinco (5) anos.

#### LOCALIZAÇÃO CUMULADA COM RETIFICAÇÃO (art. 531, §2º):

- Necessária a apresentação de planta, memorial descritivo e ART;
- Necessidade de apresentação das certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias, e a de ônus real (art. 1º, IV, do Decreto nº 93.240/86), do CCIR e do ITR dos últimos cinco (5) anos.

**OBS.:** Por não se tratar de divisão, não será necessária a apresentação de guia de reconhecimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

## **CAUTELAS DO REGISTRADOR (art. 535)**

- ☒ HIPOTECA: dispensa anuência do credor, mas o Registrador comunicará o ocorrido;
- ☒ PENHORA COMUM: dispensa autorização judicial, mas o Registrador comunicará o Juízo competente;
- ☒ PENHORA à favor do INSS: exige a anuência do credor;
- ☒ ANTICRESE: exige a anuência do credor;
- ☒ PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: deverão comparecer juntos, o fiduciante e o fiduciário;
- ☒ USUFRUTO: deverão comparecer juntos o nu-proprietário e o usufrutuário;
  
- ☒ INDISPONIBILIDADE por ORDEM JUDICIAL: não será possível a localização;
- ☒ ARROLAMENTO FISCAL: é possível a localização, mas o Registrador comunicará o ocorrido;
- ☒ OUTROS ÔNUS, CLÁUSULAS E GRAVAMES: aplicável a regra qualificatória inerente às escrituras públicas de divisão.

### **BENEFÍCIOS DIRETOS**

- ⌘ a) mitigar a formação e a manutenção de condomínios *pro diviso*;
- ⌘ b) outorgar ao proprietário certeza quanto a coisa que integra seu patrimônio;
- ⌘ c) segurança jurídica para todos;

### **BENEFÍCIOS INDIRETOS**

- ⌘ a) melhorar o acesso aos benefícios previdenciários, porque o INSS exige a vinculação do segurado com a terra e a configuração de condomínios prejudica o segurado;
- ⌘ b) melhor acesso ao crédito fundiário em virtude da certeza da coisa dada em garantia;
- ⌘ c) maior justiça no recolhimento da contribuição sindical rural, em função do cadastro da parcela do imóvel no INCRA.

### **GLEBA RURAL E FRAÇÃO MÍNIMA**

- ⌘ Existe uma pré-disposição dos Notários e Registradores Gaúchos em reduzir a fração mínima de parcelamento, tendo em vista que o Projeto Gleba Legal objetiva a extremar as situações já consolidadas para fins de regularização de imóvel rural.

## **Impossibilidade de aplicação do Projeto Lei nº 5.868/72**

### **- Glebas inferiores à fração mínima de parcelamento**

- o Entendemos que essas Glebas **inferiores à fração mínima de parcelamento** devem ter acesso ao álbum imobiliário, a fim de dar plena eficácia ao Projeto Gleba Legal e a própria definição do imóvel rural fornecido pela Lei nº 5.868/72.
- o Contudo, a regularização desse tipo de gleba requer muito cuidado e cautela, sendo necessária uma regulamentação, com ampla participação do INCRA.

⌘ OBS.: Já está sendo idealizado projeto que permita, também, a regularização destas áreas.

### **ALGUMAS OBSERVAÇÕES SOBRE O PROJETO GLEBA LEGAL**

**OBS.:** A área titulada não poderá ser alterada quando da LOCALIZAÇÃO, salvo se o procedimento for CUMULADO COM RETIFICAÇÃO.

**OBS.:** No caso de localização privilegiada, deverá ser realizada a DIVISÃO COM CARÁTER ECONÔMICO e não o PROJETO GLEBA LEGAL.

### **UM NOVO PARADIGMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PROPOSTO PELA CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA**

É notório que um dos principais objetivos do Governo Federal é a execução de programas de regularização fundiária.

Antecipando-se ao Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA), a Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, mais uma vez, inova e edita norma administrativa para tal mister.

Parabéns ao Eminentíssimo Desembargador Aristides Pedroso de Albuquerque Neto e toda sua equipe.

## MODELOS DE ATOS REGISTRAIS

### MATRÍCULA 24.537 (FICTÍCIA)

**IMÓVEL - UMA ÁREA DE TERRAS, RURAL**, de forma regular, com a superfície de quinze hectares (**15ha**), ou seja: de cento e cinquenta mil metros quadrados (**150.000,00m<sup>2</sup>**), situada ao norte, na Estrada Municipal De Trás do Morro – SPC 130 e, ao sul, no alinhamento da Estrada Municipal dos Ramires – SPC 300, no lugar denominado “**Costa do Morro**”, neste Município, com as seguintes características, dimensões e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de setecentos e cinquenta metros (**750,00m**), com a Estrada Municipal De Trás do Morro – SPC 130; **AO SUL**, na mesma extensão, com a Estrada Municipal dos Ramires – SPC 300; **AO LESTE**, na extensão de duzentos metros (**200,00m**), com imóvel de propriedade de Fulano de Tal; e, **AO OESTE**, na mesma extensão, com imóvel de propriedade de Beltrano de Tal.-

**INCRA** – Cadastrado no **INCRA**, sob o número **8511590021605**, com a denominação de “**Chácara Verde**”, neste município, área total de **15 ha**, módulo rural **5.0ha**, número de módulos rurais **3.80ha**, número de módulo fiscal **7.0ha**, número de módulos fiscais **2.70**, fração mínima do parcelamento **2.0ha**.-**PROPRIETÁRIOS** – **JOSÉ DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a quatro hectares (4ha) do imóvel objeto desta matrícula; **JOÃO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a dois hectares (2ha) do imóvel objeto desta matrícula; **CLÁUDIO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a dois hectares (2ha) do imóvel objeto desta matrícula; **ROBERTO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a cinco vírgula dois hectares (5,2ha) do imóvel objeto desta matrícula; **EDUARDO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a hum vírgula oito hectares (1,8hectares) do imóvel objeto desta matrícula.-

**TÍTULO AQUISITIVO** – **M-20.992**, Livro 2-Registro Geral, de 24 de janeiro de 2001, objeto do **R-3/20.992**, de 20 de junho de 2002, desta Serventia.- Sapucaia do Sul, 7 de maio de 2005.-  
Registrador e/ou Substituto: \_\_\_\_\_.-EMOLUMENTOS – R\$.....-

### **AVERBAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO NA MATRÍCULA DE ORIGEM**

**AV-1/24.537**(AV-um/vinte e quatro mil, quinhentos e trinta e sete), em 4-8-2008.-

**LOCALIZAÇÃO DE GLEBA DE PROPRIEDADE DO CONDÔMINO JOSÉ DA SILVA** - Nos termos da Escritura Pública datada de três (3) de março (3) de dois mil e oito (2008), lavrada no Tabelionato desta Cidade, pelo Notário Bel. ..., no Livro Número 195, folhas 10/11, sob o número 22.751/21.430, tendo por fundamento o Provimento número 32/06-CGJ/RS, instruída com planta e memorial descritivo elaborados pelo Engenheiro Civil ... – CREA número ...-D, fica constando que o proprietário da parte ideal equivalente a quatro hectares (4ha) do imóvel objeto desta matrícula, José da Silva, já qualificado, **localizou e extremou sua parte ideal pro divisa no condomínio, com a anuência dos lindeiros Roberto da Silva e Fulano de Tal**, a qual apresenta as seguintes dimensões, confrontações e características: **UMA ÁREA DE TERRAS, RURAL**, de forma regular, com a superfície de quatro hectares (**4ha**), ou seja: de quarenta mil metros quadrados (**40.000,00m<sup>2</sup>**), situada ao norte, na Estrada Municipal De Trás do Morro – SPC 130 e, ao sul, no alinhamento da Estrada Municipal dos Ramires – SPC 300, no lugar denominado “**Costa do Morro**”, neste Município, com as seguintes características, dimensões e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de duzentos metros (**200,00m**), com a Estrada Municipal De Trás do Morro – SPC 130; **AO SUL**, na mesma extensão, com a Estrada Municipal dos Ramires – SPC 300; **AO LESTE**, na extensão de duzentos metros (**200,00m**), com imóvel de propriedade de Fulano de Tal; e, **AO OESTE**, na mesma extensão, com imóvel de propriedade de Roberto da Silva, conforme matrícula número **25.000**, Livro 2-Registro Geral, desta Serventia. **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **58.000**, em 4-10-2005.- Sapucaia do Sul, 4 de agosto de 2008.-

Registrador e/ou Substituto: \_\_\_\_\_.- EMOLUMENTOS - R\$16,60.-

**MATRÍCULA DA GLEBA LOCALIZADA**  
**MATRÍCULA 25.000 (FICTÍCIA)**

**IMÓVEL - UMA ÁREA DE TERRAS, RURAL**, de forma regular, com a superfície de quatro hectares (**4ha**), ou seja: de quarenta mil metros quadrados (**40.000,00m<sup>2</sup>**), situada ao norte, na Estrada Municipal De Trás do Morro – SPC 130 e, ao sul, no alinhamento da Estrada Municipal dos Ramires – SPC 300, no lugar denominado “**Costa do Morro**”, neste Município, com as seguintes características, dimensões e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de duzentos metros (**200,00m**), com a Estrada Municipal De Trás do Morro – SPC 130; **AO SUL**, na mesma extensão, com a Estrada Municipal dos Ramires – SPC 300; **AO LESTE**, na extensão de duzentos metros (**200,00m**), com imóvel de propriedade de Fulano de Tal; e, **AO OESTE**, na mesma extensão, com imóvel de propriedade de Roberto da Silva.-

**INCRA** – Cadastrado no **INCRA**, sob o número **8162430033742**, com a denominação de “**Chácara Verde**”, neste município, área total de **15.0 ha**, módulo rural **5.0ha**, número de módulos rurais **3.80ha**, número de módulo fiscal **7.0ha**, número de módulos fiscais **2.70**, fração mínima do parcelamento **2.0ha**.-**PROPRIETÁRIOS** – **JOSÉ DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a quatro hectares (4ha) do imóvel objeto desta matrícula; **JOÃO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a dois hectares (2ha) do imóvel objeto desta matrícula; **CLÁUDIO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a dois hectares (2ha) do imóvel objeto desta matrícula; **ROBERTO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a cinco vírgula dois hectares (5,2ha) do imóvel objeto desta matrícula; **EDUARDO DA SILVA** (qualificar), proprietário da parte ideal equivalente a hum vírgula oito hectares (1,8hectares) do imóvel objeto desta matrícula.-

**TÍTULO AQUISITIVO** – **M-24.537**, Livro 2-Registro Geral, de 7 de janeiro de 2008, objeto da **AV-1/24.537**, 4 de agosto de 2008, desta Serventia.-

Sapucaia do Sul, 4 de agosto de 2008.-

Registrador e/ou Substituto: \_\_\_\_\_.-EMOLUMENTOS – R\$.....-

**REGISTRO DA LOCALIZAÇÃO**  
**(GLEBA LEGAL)**

**R-1/25.000**(R-um/vinte e cinco mil), em 4 de agosto de 2008.-

**LOCALIZAÇÃO DE GLEBA DE PROPRIEDADE DO CONDÔMINO JOSÉ DA SILVA**

- Nos termos da Escritura Pública datada de três (3) de março (3) de dois mil e oito (2008), lavrada no Tabelionato desta Cidade, pelo Notário Bel. ..., no Livro Número 195, folhas 10/11, sob o número 22.751/21.430, tendo por fundamento o Provimento número 32/06-CGJ/RS, instruída com planta e memorial descritivo elaborados pelo Engenheiro Civil ... – CREA número ...-D, fica constando que o proprietário da parte ideal equivalente a quatro hectares (4ha) do imóvel objeto desta matrícula, José da Silva, já qualificado, **localizou e extremou sua parte ideal pro divisa no condomínio, com a anuência dos lindeiros Roberto da Silva e Fulano de Tal**, também já qualificados, cujas dimensões, confrontações e características constam desta matrícula.- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **58.000**, em 4-8-2008.- Sapucaia do Sul, 4 de março de 2008.-

Registrador e/ou Substituto: \_\_\_\_\_.- EMOLUMENTOS - R\$.....-

## GLEBA LEGAL E O ESTATUTO DOS ESTRANGEIROS

- ⌘ Regulamentação Legal: CF, art. 190; Lei nº 5.709/71.
  - ⌘ Para ser contemplada por esse instituo, a pessoa estrangeira deve estar regularmente inscrita na Receita Federal (CPF);
  - ⌘ A aquisição de áreas rurais por pessoa estrangeira é limitada a 50 módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua (art. 3º da Lei nº 5.709/71);
  - ⌘ No entanto, quando se tratar de imóvel de área não superior a 3 módulos, aquisição será livre, independente de qualquer autorização ou licença, **salvo se for imóvel situado na faixa de fronteira (150KM)**.
- ⌘ Diante da estipulação do INCRA de que o módulo rural compreende a área média de 3 hectares, pode-se afirmar que a limitação de propriedade rural está limitada a 150 hectares.
- ⌘ Ademais, o Art. 12 da mesma lei estabelece que a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no livro auxiliar de que trata o art. 10.

### Por derradeiro é interessante salientar sobre esse tema que:

Art. 7º - A aquisição de imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional por pessoa estrangeira, física ou jurídica, **depende do assentimento** prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional, **independentemente na área**

Art. 8º - Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, **é da essência do ato a escritura pública.**

Art. 9º - Da escritura relativa à aquisição de área rural por pessoas físicas estrangeiras constará, obrigatoriamente:

I - menção do documento de identidade do adquirente;

II - prova de residência no território nacional; e

III - quando for o caso, autorização do órgão competente ou assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

**RETIFICAÇÕES CONSENSUAIS NO REGISTRO IMOBILIÁRIO**  
(Art. 59 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que alterou os arts. 212 ao 214 da Lei nº 6.015/73)

**RETIFICAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**DIREITO MATERIAL:** Art. 1247 do Código Civil => Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule (**PRESUNÇÃO RELATIVA**).

**OBS.:** Essa presunção estava prevista no artigo 860 do Código Civil de 1916, no capítulo da Hipoteca, embora devesse ser tratado com um capítulo específico.

**Espécies de Retificação**  
**ANTES da Lei nº 10.931/04**

- Retificação de **“erro evidente”**: Informal;
- Retificação da **“área”**: Formalíssima;
- Retificação de **“registro”** (*latu sensu*): Formal.

**RETIFICAÇÃO DE ERRO EVIDENTE**  
(ANTES da Lei nº 10.931/04)

Esta espécie de retificação podia ser procedida *ex officio* pelo Registrador ou por provocação do interessado (art. 13, II, da LRP). Servia para a correção equívocos nos assentos quando da transposição das informações do título (documento que dá suporte ao registro).

**Ex.:** Na cópia autenticada do cartão do CIC consta o número 010.020.030-40 e no registro constou, equivocadamente, 010.020.030-50. Reapresenta-se o documento arquivado e procede-se a averbação de retificação.

**Ex.:** Na Escritura Pública de Compra e Venda constou que o objeto da alienação foi de 50%, enquanto no registro constou, erroneamente, 55%. Para corrigir o engano, a parte interessada reapresenta o título (Escritura Pública), juntamente com um requerimento solicitando a correção

**RETIFICAÇÃO DE ÁREA**  
(ANTES da Lei nº 10.931/04)

Era um procedimento criterioso, complexo, moroso, de jurisdição voluntária, que exigia a manifestação volitiva do interessado e a ciência dos confrontantes (citação). Neste caso, o equívoco não advinha da transposição de dados do título, mas do próprio ato de registro. Via de regra, adotava-se este procedimento (sempre judicial) para a alteração da área ou das medidas perimetrais, bem como nos casos em que houvesse deslocamento parcial da base física do imóvel.

**Ex.:** No registro constava a área de 1.000,00m<sup>2</sup>, mas o correto era 1.010,00m<sup>2</sup>.

**Ex.:** Para alterar a confrontação com uma rua de **norte** para **leste**.

**Ex.:** Para alterar a distância da esquina de 50,00m para 55,00m.

## **RETIFICAÇÃO DE REGISTRO (ANTES da Lei nº 10.931/04)**

Servia para retificar o registro (*latu sensu*) realizado com base em um título que apresentava algum equívoco. Necessitava a prévia re-ratificação do título.

**Ex.:** O nome do adquirente no título constou por equívoco **Inácio** Pereira quando o nome correto era **Ignácio** Pereira.

Neste caso, o registro somente poderia ser alterado após a correção do título causal ou por determinação judicial.

### **LEI Nº 6.015/1973, ALTERADA PELA LEI Nº 10.931/04.**

**FINALIDADES:** Alcançar maior **CELERIDADE E EFICIÊNCIA** nos procedimentos de retificação registral imobiliária em virtude do deslocamento do seu campo de tramitação da esfera judicial para a extrajudicial, cabendo tal atribuição, agora, ao Oficial do Registro de Imóveis.

Trata-se da consagração do **Princípio da Autonomia** do Registrador Imobiliário, pois esta alteração ressalta a importância da atividade, a confiabilidade no critério prudente e técnico do Registrador, bem como a sua autonomia funcional.

### **NOVO PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Art. 212. Se o registro ou a averbação for **omissa, imprecisa** ou **não exprimir a verdade**, a retificação será feita pelo **Oficial do Registro** de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio de procedimentos administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de **procedimento judicial**.

**Parágrafo único.** A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da **parte prejudicada**.

Três (3) hipóteses que ensejam a retificação imobiliária (**art. 212 da LRP**):

(i) a **omissão** de informação necessária do assento (**Ex.:** *ausência de medida perimetral do imóvel urbano ou da área superficial*);

(ii) a **imprecisão** do ato registral (**Ex.:** *as medidas perimetrais aparecem invertidas ou em virtude de indicação errada de confrontante*); e,

(iii) os casos em que **o ato não exprime a verdade** (**Ex.:** *ausência de simetria entre a implantação real e a descrição tabular*).

### **Formas de Retificação Imobiliária**

São três as formas de retificação:

1ª. A **retificação de ofício** ou **mediante requerimento**;

2ª. A **retificação consensual**; e,

3ª A **retificação judicial**.

## ***Hipóteses de Retificação de Ofício ou por Requerimento do Interessado***

**Art. 213.** *O oficial retificará o registro ou a averbação:*

**I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:**

- a)** *omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;*
- b)** *indicação ou atualização de confrontação;*
- c)** *alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial (ver artigo 167, II, 13, da LRP);*
- d)** *retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;*
- e)** *alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;*
- f)** *reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;*
- g)** *inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;*

**OBS.:** O próprio texto legal explicita os casos de aplicação desta forma de retificação.

⌘ Entendo que as alíneas "a", "b" e "c" são as únicas que permitem ao Oficial agir de ofício. Para as demais, deve o Registrador exigir o requerimento e o documento comprobatório, uma vez que o **princípio da instância** assegura o direito à **manutenção** da situação do assento registral, da descrição tabular.

### ***RETIFICAÇÃO CONSENSUAL (BILATERAL – art. 213, II)***

⌘ A retificação consensual é a grande inovação introduzida pela Lei 10.931/2004, propiciando a correção das informações tabulares sem a necessidade de procedimento judicial, realizada diretamente no Ofício do Registro Imobiliário. Esta modalidade retificatória foi aberta para todas formas de "correção de medidas perimetrais", quer sejam para mera INSERÇÃO, quer sejam para ALTERAÇÃO destas medidas, resultando ou não em modificação da área de superfície.

#### ***Hipótese de Retificação Consensual***

**Art. 213.** *O oficial retificará o registro ou a averbação:*

**II - a requerimento do interessado**, no caso de **inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área**, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o **caput** do art. 225, o oficial averbará a retificação.

### ***Aplicação***

A retificação será para a **inserção** ou para a **alteração de alguma ou algumas medidas perimetrais** (art. 213, II), bem como para **apuração de remanescentes de áreas parcialmente alienadas** (§ 7º do art. 213).

No caso de ***inserção*** não serão necessários levantamentos dos imóveis lindeiros. Assim, o memorial e a planta podem apresentar apenas a descrição do imóvel retificando.

No caso de ***alteração*** das medidas perimetrais, no memorial e na planta devem constar a descrição dos imóveis confrontantes, para verificação se há ou não sobreposição de áreas. Recomenda-se, neste caso, que os documentos sejam instruídos com fotografias, de preferência aéreas.

No caso de **apuração de remanescentes de áreas parcialmente alienadas**, considerar-se-ão como confrontantes apenas os confinantes da área regularizada (idéia similar ao Projeto GLEBA LEGAL, Provimento nº 07/05-CGJ/RS).

### ***Documentação***

1. **Requerimento** firmado pelo(s) proprietário(s), com sua(s) firma(s) reconhecida(s) por **autenticidade**;
2. **Planta**;
3. **Memorial descritivo**

**OBS.:** A planta e o memorial deverão conter as firmas do(s) proprietário(s) e do responsável técnico (profissional legalmente habilitado) reconhecidas por **autenticidade**.

4. **Anotação de Responsabilidade Técnica – ART** devidamente quitada (art. 430 do Provimento nº 1/98-CGJ/RS);

5. **Anuência(s) do(s) confrontante(s) na planta**;

**OBS.:** Na impossibilidade de obter as assinaturas na planta, admite-se que as mesmas constem em documento apartado contendo a descrição completa do imóvel retificando, o número da matrícula, o nome do proprietário e desenho gráfico do imóvel, com suas firmas reconhecidas por **autenticidade**.

**OBS.:** O reconhecimento deve ser por autenticidade conforme exige o artigo 221 da LRP e o artigo 369 do CPC.

6. **Certidão** atualizada da matrícula ou da transcrição.

**OBS.:** Dependendo do caso, para melhor convencimento e segurança do Registrador, poderão ser exigidos outros documentos.

### ***Anuência dos Confrontantes***

O § 10 do artigo 213 estabelece quem são os confrontantes que devem anuir para a realização da retificação, assim estabelecendo: **“Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais \*ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.”**

Por \*ocupantes entende-se aqueles que ocupam o imóvel como se proprietários fossem, mas não aqueles que contrataram com o proprietário do imóvel confrontante, a exemplo do locatário, arrendatário etc. Logo, havendo promessa de compra e venda, hipoteca, alienação fiduciária, usufruto etc., a anuência será do credor e do devedor.

Conforme o entendimento do Doutor Venício Antônio de Paula Salles, “é de se ter sempre presente que a retificação afeta o direito de propriedade de forma que apenas os atores envolvidos com este direito é que devem ser chamados ou consultados.”

OBS.: Se o imóvel retificando confrontar com imóvel público, deverá ser verificado se aquele que anuiu representando o Estado tem atribuição para tanto (solicitar Portaria que nomeou o agente público para tal finalidade). Se confrontar com imóvel de propriedade de pessoa jurídica, verificar a representação.

### ***Espécies de Anuências***

1. As anuências devem constar da planta, conforme prevê o §2º do inciso II do artigo 213 da LRP. Porém, considera-se que a anuência poderá ser formalizada em **instrumento específico** (público ou particular), desde que não seja possível inserí-las na própria planta, devendo conter a descrição completa e o desenho gráfico do imóvel a ser retificado, número da matrícula, nome do proprietário, local e data e assinaturas reconhecidas por autenticidade.
2. As anuências poderão ser buscadas por **notificação** feita pelo Registrador Imobiliário ou pelo Registrador de Títulos e Documentos, sempre mediante requerimento do proprietário. Nestes casos, entendo que o requerente deverá ter diligenciado anteriormente na tentativa de localizar os confrontantes, mas sem obter êxito.
3. A anuência poderá ser realizada, também, pelo **correio**, com aviso de recebimento.
4. Há previsão de a notificação ser realizada por **edital**, o que me parece um pouco perigosa, pois o **§4º do artigo 213** prevê a anuência ficta, gerada pela presunção da concordância com o silêncio do notificado.

**OBS.:** Entendo que a notificação pelo correio somente pode ser realizada se o Oficial também não logrou êxito na diligência.

**OBS.:** O endereço para a postagem ou para o cumprimento da Notificação é o endereço constante do registro imobiliário ou o endereço do próprio imóvel.

**OBS.:** O interessado também poderá fornecer um novo endereço para a notificação, sendo que em qualquer caso o confrontante deve ser cientificado pessoalmente.

**OBS.:** Sendo declarado pelo oficial encarregado da diligência que o confrontante proprietário, se encontra em ***lugar incerto e não sabido***, a notificação deve ser feita por edital, a qual deve ser publicada por duas vezes em jornal local de grande circulação.

**OBS.:** Em todos os casos, será conferido o prazo de 15 dias para a impugnação do confrontante, sendo conferida à Municipalidade o prazo em quádruplo aplicando-se analogicamente o art. 188 do Código de Processo Civil.

**OBS.:** Existindo impugnação de um ou de alguns confrontantes o interessado será intimado para em 5 (cinco) dias se manifestar. Também o profissional que subscrever a planta deverá apresentar explicações ou esclarecimentos.

**OBS.:** Ocorrendo impugnação, o processo somente pode ser solucionado junto ao Registro Imobiliário se houver acordo com a desistência da impugnação ou aditamento do pedido vestibular. Antes de remeter o expediente ao Judiciário, o Registrador pode convocar as partes para tentar uma conciliação. Não se materializando o acordo, o processo DEVE ser remetido ao juiz competente.

**OBS.:** A decisão administrativa que autorizar ou não a retificação não faz coisa julgada material.

**5. Anuência(s) do(s) confrontante(s) na planta;**

**OBS.:** Na impossibilidade de obter as assinaturas na planta, admite-se que as mesmas constem em documento apartado contendo a descrição completa do imóvel retificando, o número da matrícula, o nome do proprietário e desenho gráfico do imóvel, com suas firmas reconhecidas por autenticidade.

**OBS.:** O reconhecimento deve ser por autenticidade conforme exige o artigo 221 da LRP e o artigo 369 do CPC.

**6. Certidão atualizada da matrícula ou da transcrição.**

**OBS.:** Dependendo do caso, para melhor convencimento e segurança do Registrador, poderão ser exigidos outros documentos.

### ***Problema do Aumento de Área***

Discute-se se há limite de aumento de área para que se permita a realização da averbação de retificação pela forma consensual.

**Ex.:** Se o imóvel tinha **500m<sup>2</sup>** e está sendo retificado para **700m<sup>2</sup>**, como proceder?

Há entendimento que permite a retificação se ela for realizada *intramuros*, independentemente da área retificada. O entendimento contrário, exige título de aquisição da propriedade (registro de mandado de usucapião).

### **NOVOS INSTRUMENTOS EM PROL DO DIREITO À MORADIA**

A regularização fundiária:

⌘ Lei 11.481/07;

⌘ Lei 11.977/09-PMCMV;

⌘ Usucapião Administrativo/Extrajudicial;

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Lei nº 11.481, 31 DE MAIO DE 2007.

### NOVIDADES

ALTEROU:

**O Decreto-Lei nº 9.760/46**

- Demarcação de Terrenos para Regularização Fundiária de Interesse Social ( art. 6º da Lei nº 11.481/07)

**O Decreto-lei nº 271/67;**

- Acrescentou como fins da regularização fundiária de interesse social em terrenos públicos ou particulares, a urbanização, industrialização, edificação , cultivo da terra...(art. 7º )

**O Decreto-Lei nº 2.398/87;**

- Criou a DOITU (Declaração sobre Operações Imobiliárias em Terrenos da União - art. 9º).
- **OBS: E quando o Procedimento for aplicado pelos Estados, pelo DF e pelos Municípios, qual será a Declaração sobre Operação Imobiliária que deverá ser remetida? (DOI? DOITU?Ou então, criar uma outra DOIM –municipal- ou ainda a DOIE- estadual).**

### NOVIDADES

**O Código Civil;**

Acrescentou como direito real no art. 1.225, os incisos:

- XI- A Concessão de uso especial para fins de moradia e
- XII- A Concessão de direito real de uso ( art. 10);

Acrescentou como bens passíveis de hipotecas no artigo 1.473, os seguintes incisos:

- VIII- O direito de uso especial para fins de moradia;
- IX- O direito real de uso e
- X- a propriedade superficiária ( art. 10);

**A Lei nº 9.514/97;**

Alterou o parágrafo primeiro do artigo 22 da Lei nº 9.514/97, inserindo no referido parágrafo : " (...) podendo ter como objeto além da propriedade plena:

- I- bens enfitêuticos ...,
- II- o direito de uso especial...
- III- o direito real de uso...,
- IV- a propriedade superficiária (art. 11);

Acrescentou, também, o parágrafo segundo: Os direitos de garantia...(art. 11);

**A Lei nº 6.015/73;**

Acrescentou o artigo 290-A da Lei nº 6.015/73, inserindo casos de gratuidade no RI ( art. 12);

Finalmente, **a Lei nº 11.481/07**, no 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 dos artigos 18-B a 18-F do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946;

⌘ Princípio da Especialidade Objetiva:

Atendido pelo artigo 18-A, §2 e Incisos;

Se houver registro anterior e este for contraditório ao levantamento realizado, o auto de demarcação também fará às vezes de procedimento de retificação.

(Luciano Lopes Passarelli)

⌘ Princípio da Disponibilidade ?

Helvécio → Deve ser apresentada a anuência do proprietário ou, pelo menos, prova de sua intimação no momento do Auto de Demarcação.

### **REQUISITOS**

⌘ Área situada em uma ZEIS;

⌘ Nela residam famílias com renda mensal inferior a 5 salários-mínimos;

⌘ Não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural .

⌘ Imóveis Urbanos/Rurais

### **1º PASSO – AUTO DE DEMARCAÇÃO**

⌘ AUTO DE DEMARCAÇÃO

Competência: Secretária do Patrimônio da União (SPU);

OBJETIVOS:

Apontar qual é a área objeto de regularização pela União;

Atenção- Esse ato de Demarcação não confere o domínio da área para 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;

## 1° PASSO – AUTO DE DEMARCAÇÃO

- ☒ 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.**

## 2° 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.

### 1° 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.

### 2° OPÇÃO- ENCONTRADA

- ⌘ 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.

### 2° OPÇÃO- ENCONTRADA



### 2° OPÇÃO- ENCONTRADA

- ⌘ 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**).

## NOTIFICAÇÃO E IMPUGNAÇÃO

- ⌘ O prazo da impugnação é de 15 dias a partir da notificação.
  - ☒ Se pessoal, exclui-se o dia do início e inclui o dia do vencimento. Devem ser esgotadas todas as possibilidades, para o Oficial efetuar a notificação por edital.
  - ☒ Se por Edital, o prazo contar-se-á a partir da última publicação (Patrícia Ferraz), devendo ser veiculada em um jornal de grande circulação local.

## JULGAMENTO DA IMPUGNAÇÃO

- ⌘ Julgada improcedente a impugnação, os autos voltam ao RI para a **abertura de matrícula** em nome da União E REGISTRA O AUTO DE DEMARCAÇÃO, *cancelando* os registros anteriores e realizando eventuais *averbações* necessárias.
- ⌘ Julgada procedente a impugnação, os autos serão restituídos ao RI para as necessárias anotações e posterior devolução ao Poder Público.

## EFEITOS DA PRENOTAÇÃO

- ⌘ A **prenotação** do pedido de registro da demarcação fica *prorrogada* até o cumprimento da decisão judicial ou até seu cancelamento a pedido da União, não se aplicando a estas regularizações o cancelamento por decurso de **prazo**.

## APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA

- ⌘ Esse novel diploma legal possibilitou, ainda, a aplicação deste procedimento às regularizações fundiárias de interesse social em imóveis de propriedade dos **Estados, do Distrito Federal** e dos **Municípios** (art. 22 da Lei nº 11.481/2007).

## OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

- ⌘ Também é importante salientar que as **operações imobiliárias** envolvendo terrenos da União, dos Estados, Distrito Federal e Municípios, implicam na apresentação de Declaração sobre Operações Imobiliárias em Terrenos da União – DOITU, em meio magnético, pelos Cartórios de Notas, Registro de Imóveis e Títulos e Documentos, com relação às suas respectivas circunscrições de responsabilidade.

## 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/ESTADO/DISTRITO FEDERAL/MUNICÍPIO, pessoa jurídica de direito público interno, representado por...., membro da Secretaria do Patrimônio da União/Estado/Município.....

MATRÍCULA ABERTA EM VIRTUDE DO PROCESSO DE DEMARCAÇÃO DE ACORDO COM A LEI 11.481/07, por não ter sido localizado proprietário e registro anterior.

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/ESTADO/DISTRITO FEDERAL/MUNICÍPIO, 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:\_\_\_\_\_.

### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

⌘ BOLETIM ELETRÔNICO Nº 3141/2007

⌘ FERRAZ, Patrícia André de Camargo. *Regularização fundiária de imóveis da União: Lei 11.481/07.*

⌘ PAIVA, João Pedro Lamana. *A Regularização Fundiária da Lei nº 11.481/2007 para Zonas Especiais de Interesse Social e o Registro de Imóveis.* Site: [www.lamanapaiva.com.br](http://www.lamanapaiva.com.br), acessado em 31 de março de 2008.

⌘ PASSARELLI, Luciano Lopes. *O procedimento retificatório instituído pela lei federal 11.481/07.* Boletim Eletrônico do IRIB nº 3097, de 31 de agosto de 2008.

## **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ACORDO COM A LEI N° 11.977, DE 07 DE JULHO DE 2009**

### **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), do Governo Federal, que se destina ao custeio de moradia à população de baixa renda.
- ⌘ 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.

#### **Conceito de Regularização Fundiária (Art. 46 da Lei n° 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.

#### **Conceito de Regularização Fundiária (Art. 46 da Lei n° 11.977/2009)**

- ⌘ **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 prevista pela Lei n° 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 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.

### **ZEIS (ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL)**

- ⌘ Instrumento previsto pelo **Estatuto da Cidade** que permite a delimitação e destinação de determinadas áreas do Município para abrigar moradia popular, com o objetivo de implantar habitação de interesse social.
- ⌘ É uma maneira de assegurar terras bem localizadas e providas de infra-estrutura para o uso da população de baixa renda, criando uma “reserva de mercado” para habitação social.
- ⌘ A delimitação de ZEIS é definida no **Plano Diretor do Município** ou em lei municipal específica.
- ⌘ Além disso, as ZEIS determinam normas especiais de uso, ocupação, parcelamento do solo e edificação para áreas já ocupadas por assentamentos informais. Essas normas são específicas para a área que será objeto de regularização, esteja ela vazia ou ocupada.

### **NOVO CONCEITO DE ZEIS**

- ⌘ Há críticas ao conceito de ZEIS trazido pelo inciso V do art. 47 da Lei 11.977, porque caracteriza essas áreas como constituídas somente por parcelas de áreas urbanas, uma vez que as ZEIS também podem ser constituídas a partir de áreas rurais, cuja destinação seja alterada por força das leis municipais que venham a instituir as referidas ZEIS. **(ALMEIDA, Guadalupe. “A MP n° 459 e as ZEIS”. Revista de Direito Ambiental e Urbanístico, n° 24, Porto Alegre: Magister, jun./jul. 2009, p. 5/9).**

### **PRINCÍPIOS (ART. 48)**

- ⌘ Além das diretrizes da política urbana estabelecidas pelo Estatuto das Cidades, a **regularização fundiária** deverá observar os seguintes princípios:
- ⌘ I – ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;
- ⌘ II – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;
- ⌘ III – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;
- ⌘ IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e
- ⌘ V – concessão do título preferencialmente para a mulher.

## 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 o Estatuto da Cidade.
- ⌘ Entretanto, a ausência dessa regulamentação municipal não impede a regularização fundiária, (deve-se utilizar os dispositivos da legislação existente).

### Legitimação

#### (Art. 50 da Lei nº 11.977/2009)

- ⌘ 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)

- ⌘ 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.

### Não Exigência de Projeto

#### (Art. 51, § 1º)

- ⌘ O projeto de regularização fundiária não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia.

### Regularização de Assentamentos Antigos

#### (Art. 52)

- ⌘ Na regularização fundiária de assentamentos consolidados antes da publicação da Lei nº. 11.977/2009, o Município poderá autorizar a **redução** do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

## **A Regularização Fundiária de Interesse Social (Art. 53)**

- ⌘ Depende de prévia análise e **aprovação**, pelo Município, de **projeto de regularização** fundiária.
- ⌘ 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.

## **Regularização Fundiária e 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.

## **Regularização Fundiária, 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.
- ⌘ 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.

### **Pressuposto para realização da Regularização Fundiária de Interesse Social**

- ⌘ 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).

### **Aplicação da Legislação**

- ⌘ Apesar da previsão de que o Município é competente para **legislar sobre o procedimento** de regularização fundiária em seu território (art. 49), essa legislação pode ser **dispensável** já que a própria Lei nº 11.977 já regula amplamente esse procedimento, tanto é assim que o parágrafo único do referido artigo dispõe que a falta da legislação municipal reguladora não impede a realização da regularização.

## **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 nº. .... de ..... de .... (Lei Orgânica do Município) e considerando o que consta do expediente administrativo nº. ...., 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 nº. 11.977, de 07 de julho de 2009, da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, da Lei Municipal nº. .... de .... de ..... de ..... e do Decreto nº. ...., de ..... de ..... de ..... (referir, se existente, toda a legislação municipal que regulamentou o procedimento de regularização fundiária no Município).

Modelo de Auto de Demarcação  
(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 no referido prazo.

Prefeitura Municipal de ..... em ....de.....de 200.....

PREFEITO MUNICIPAL

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

- ⌘ 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. (§ 1º do 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)
- ⌘ No que se refere a **áreas de domínio da União**, aplica-se o disposto na Seção III-A do Decreto-Lei nº 9.760, de 05.09.1946, inserida pela Lei nº 11.481, de 31.05.2007, e, nas **áreas de domínio dos Estados, DF ou Municípios**, a sua respectiva legislação patrimonial. (§ 4º)

### **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 nº. 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.

### **O Procedimento da Regularização Fundiária de Interesse Social (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.

### **O Procedimento da Regularização Fundiária de Interesse Social (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.

**Modelo de Edital**  
**EDITAL DE NOTIFICAÇÃO**

FULANO DE TAL, Oficial do Registro de Imóveis de ....., no uso de suas atribuições e tendo em vista o que dispõe o art. 57, parágrafos 2º e 3º da Lei n. 11.977/2009, FAZ SABER a ..... (nome(s) e qualificação da(s) pessoa(s) em nome da(s) qual(is) está matriculado o imóvel) e a tantos quantos tomarem conhecimento do presente edital que o Poder Público Municipal, em procedimento promovido pela Associação dos Moradores ....., 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 está representada através do desenho constante do presente Edital.

Fica(m), o(s) acima nominado(s), NOTIFICADO(S) de que, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data de publicação deste edital, poderá(ão) apresentar, neste Registro de Imóveis, sito na Rua ..... n.º..... Bairro ....., nesta cidade, nos dias úteis, no horário das ..... às .....h, IMPUGNAÇÃO ao pedido de averbação da demarcação urbanística realizada, conforme lhe(s) faculta o inciso III do § 3º do art. 57 da Lei n. 11.977/2009.

Sapucaia do Sul, .....de .....de .....

Assinatura do Oficial do Registro de Imóveis

**Publicação do Edital e Gratuidade de Emolumentos**

- ⌘ A **publicação do edital** deve-se verificar 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.
- ⌘ 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 fundiária deverá remeter exemplar do jornal de grande circulação local que publicou o edital, ao Registro de Imóveis, para juntada aos autos do procedimento.

**O Procedimento da Regularização Fundiária de Interesse Social  
(Art. 57, parágrafos 3º a 5º)**

- ⌘ **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.

**Modelo de Abertura de Matrícula  
(Imóvel demarcado a ser parcelado, art. 57 §5º)**

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.

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

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

**IMÓVEL** – TERRENO URBANO de forma poligonal irregular, com área superficial de trinta e nove mil metros quadrados (**39.000,00m<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), por não ter sido localizado proprietário e 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).

**O Procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Social  
(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 (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.

- ⌘ 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 Averbação do Auto de Demarcação Urbanística**

**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 nº 11.977/2009, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula foi **demarcado** para fins de **regularização fundiária de interesse social**, nos termos da referida Lei.

**PROTOCOLO** – Título apontado sob nº....., em 8/9/2009. Sapucaia do Sul, 8 de setembro de 2009.

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

#### **Efeitos da Averbação**

- ⌘ Uma vez AVERBADO o Auto de Demarcação Urbanística, a matrícula fica BLOQUEADA para outros atos que não aqueles subsequentes ao desenvolvimento do processo de regularização fundiária de interesse social.
- ⌘ Assim, não poderão ser objeto de registro, por exemplo, títulos relativos a outros negócios jurídicos envolvendo o imóvel constante dessa matrícula, salvo determinação judicial que interdite o processo de regularização, ou determine outra providência ao registrador.

#### **O Procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Social (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).
- ⌘ O registro do parcelamento determina a **abertura de matrícula para todas as parcelas** resultantes do projeto, as quais não podem ser **remembradas** (artigos 66 e 70 desta Lei).

## Modelo de Registro de Parcelamento

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 nº 11.977/2009, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula foi regularizado/lotado/desmembrado, nos termos do 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. Fica constando ainda que em virtude do parcelamento, os lotes, o sistema viário e as áreas públicas foram matriculadas sobre os números ....., com que se encerra a presente matrícula.

**PROTOCOLO** – Título apontado sob nº ....., em .../.../..... Sapucaia do Sul, .... de ..... de .....

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

## Modelo de Abertura de Matrícula (Imóveis Originados do Parcelamento)

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE .....**

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

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

**IMÓVEL** – LOTE URBANO sob número....., da quadra.....do setor .....do mapeamento geral no denominado “.....”, de forma retangular, 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 lote número..... 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 PARCELAMENTO DO SOLO RESULTANTE DA EXECUÇÃO DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL, originada do R-.../..... (matrícula mãe), nos termos do art. 58 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.

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

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

**RESTRIÇÃO AO REMEMBRAMENTO DO IMÓVEL** – Por força do que estabelece o art. 70 da Lei n. 11.977/2009, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula não poderá ser **remembrado**, em razão de ter-se originado de parcelamento resultante de regularização fundiária de interesse social.

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

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

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

## Rememramento de lotes do PMCMV – Vedação

- ⌘ Cabe observar que, por força do art. 36 da Lei 11.977/2009, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, também há uma **proibição ao rememramento de lotes** que sejam destinados à construção de moradias, entretanto tal vedação vigora pelo prazo de 15 anos, contados da data de celebração do contrato.
- ⌘ A referida vedação deverá constar expressamente dos contratos celebrados no âmbito do PMCMV (parágrafo único do art. 36).

### Modelo de Abertura de Matrícula Áreas Públicas Originadas do Parcelamento (Uma matrícula para cada área - praça, largo, etc.)

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE .....**

**LIVRO No. 2 – REGISTRO GERAL MATRÍCULA Nº .....FICHA.....**

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

**IMÓVEL – ÁREA PÚBLICA.** Terreno urbano de formato poligonal irregular, com área superficial de.....metros e .....decímetros quadrados (.....,.....m2), 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.

**Modelo de Abertura de Matrícula**  
**Vias Públicas Originadas do Parcelamento**  
**(Uma só matrícula para ruas, avenidas, etc.)**

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE .....**

**LIVRO No. 2 – REGISTRO GERAL**

**MATRÍCULA Nº .....FICHA.....**

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

**IMÓVEL – AVENIDA** ..... Terreno urbano localizado no setor.....do mapeamento geral, de forma regular, com área superficial de.....m<sup>2</sup>, 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.

**O Procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Social**  
**(Art. 59 e parágrafo único)**

- ⌘ A **legitimação de posse** devidamente registrada constitui **direito em favor do detentor da posse** direta para fins de **moradia**.
- ⌘ 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.

## Modelo de Título de Legitimação de Posse

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 (qualificar a(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.

Data e **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.

#### **O Procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Social (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, nos termos do 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 .../.../..... . Sapucaia do Sul, em.../.../.....

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

## **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 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) Poderá já estar caracterizado ao tempo da realização da regularização fundiária;
  - ⌘ b) Terá de aguardar o transcurso desse prazo, por inteiro, o qual será contado a partir do registro da legitimação de posse.

### **A prova da posse anterior**

- ⌘ Surge, assim, a questão relativa à forma como poderá ser **provada a posse quinquenária anterior** à concessão do título de legitimação pelo Poder Público. De tal forma, apesar de a matéria não ter sido regulada pela Lei, entendemos que:
- ⌘ a) A prova deve ser feita, de preferência, com base em documentos, perante o Oficial do RI.
  - ⌘ b) Se a posse só puder ser provada através de testemunhas, deverá ser produzida por meio de escritura pública de justificação de posse.
  - ⌘ c) A prova também poderá ser produzida pelo Poder Público, com base em seus registros administrativos, que demonstrem a implementação do prazo de 5 anos.

## **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);
  - ⌘ 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.
  - ⌘ V – prova documental comprobatória da posse anterior, escritura de justificação ou

prova administrativa do Poder Público (no caso de antecipação do prazo de 5 anos).

### Modelo de Conversão da Legitimação de Posse em Registro de Propriedade (Art. 60)

R.../.....

#### TÍTULO – CONVERSÃO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE EM PROPRIEDADE.

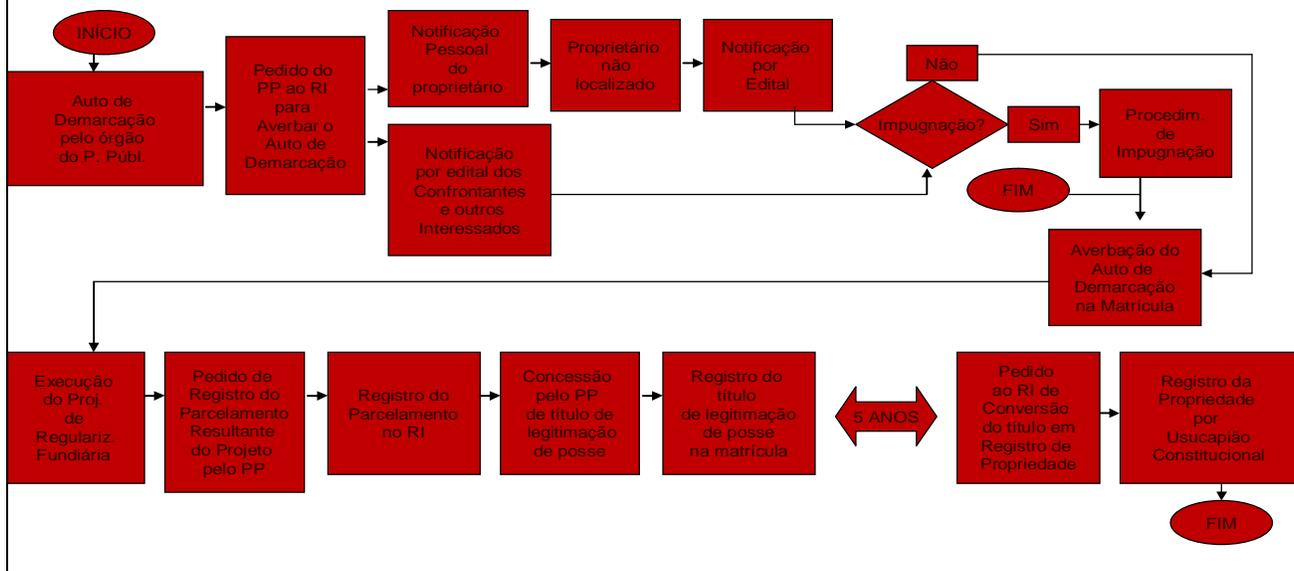
Nos termos do requerimento firmado por FULANA DE TAL, do lar, com RG ..... E seu esposo BELTRANO DE TAL, pedreiro, com RG ....., instruído com os documentos previstos no parágrafo 1º, incisos I, II, III e IV do art. 60 da Lei nº 11.977/2009, fica convertida a legitimação de posse, concedida aos requerentes no R...., em PROPRIEDADE, em virtude de sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal. Ficando consignado ainda que o imóvel objeto desta matrícula não poderá ser lembrado, conforme AV-1.

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

Sapucaia do Sul, ....de .....de .....

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

### Fluxograma do Procedimento Usucapião Administrativo/Extrajudicial



### Regularização Fundiária de Interesse Específico

- ⌘ Esta outra forma de regularização fundiária, trazida pela Lei nº 11.977, não apresenta o **caráter social** presente na regularização fundiária de interesse social, mas interessa igualmente ao Poder Público, visando à organização das cidades.
- ⌘ Destina-se, principalmente, a incentivar à regularização de loteamentos irregulares.
- ⌘ Nela há maior rigor quanto aos institutos aplicáveis e às exigências da legislação urbanística e ambiental.

### **Regularização Fundiária de Interesse Específico (art. 61, parágrafos 1º e 2º)**

⌘ A regularização fundiária de interesse específico depende da **análise** e da **aprovação do projeto** de regularização pela autoridade licenciadora e emissão das respectivas **licenças urbanística e ambiental**.

### **Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico (art. 61, parágrafos 1º e 2º)**

⌘ O projeto de regularização deverá observar as **restrições** à ocupação de **Áreas de Preservação Permanente** e demais disposições previstas na legislação ambiental.

⌘ A autoridade licenciadora poderá exigir **contrapartida** e **compensações urbanísticas e ambientais**, na forma da legislação vigente.

### **Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico (art. 62, parágrafos 1º e 2º)**

⌘ A autoridade licenciadora definirá, nas licenças, as responsabilidades pela implantação:

⌘ I – do sistema viário;

⌘ II – da infraestrutura básica;

⌘ III – dos equipamentos definidos no projeto de regularização e

⌘ IV – das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigidas (mediante termo de compromisso firmado com a autoridade).

⌘ A critério da autoridade licenciadora, essas responsabilidades poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização, com base em pelo menos dois aspectos:

⌘ I – os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

⌘ II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

### **Projeto de Regularização e registro do parcelamento (Art. 64)**

⌘ O **registro do parcelamento** resultante do **projeto de regularização** fundiária de interesse específico deve ser requerido ao Registro de Imóveis, nos termos da legislação em vigor, que é, basicamente, a legislação aplicável a loteamentos, notadamente a Lei nº 6.766/79.

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

⌘ 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.

- ⌘ A **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.

### **Alterações na Legislação Registral Brasileira (Art. 74)**

- ⌘ De acordo com o art. 74, o Decreto-Lei n. 3.365/41 passou a vigorar com as seguintes alterações:
- ⌘ "Art. 15. ....
- ⌘ § 4º A imissão provisória na posse será registrada no Registro de Imóveis competente.

### **Alterações na Legislação Registral (Art. 76)**

- ⌘ **Art. 76. A Lei n. 6.015/73 passa a vigorar com as seguintes alterações:**
- ⌘ "Art. 17.....
- ⌘ **DISPOSIÇÕES RELATIVAS A REGISTRO ELETRÔNICO** (parágrafo único acrescido ao art. 17 da LRP):
- ⌘ Parágrafo único. O acesso ou envio de informações aos registros públicos, quando forem realizados por meio da rede mundial de computadores (internet) deverão ser assinados com uso de certificado digital, que atenderá os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP.
- ⌘ Para adequação da regularização fundiária instituída pela Lei 11.977 foram introduzidas, ainda, as seguintes alterações na LRP (Lei 6.015/73):
- ⌘ "Art. 167. ....
- ⌘ I - .....
- ⌘ Foi inserido o nº 41 no inciso I do art. 167, para possibilitar o registro da legitimação de posse (art. 58, § 1º, da Lei 11.977).
- ⌘ II - .....
- ⌘ Foi inserido, também, o nº 26 no inciso II do art. 167, para possibilitar a averbação do auto de demarcação urbanística (caput do art. 58 da Lei 11.977).
- ⌘ "Art. 221. ....
- ⌘ V - .....
- ⌘ Também foi acrescentado, no art. 221 da LRP, o inciso V, para admitir como títulos registráveis os "contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados e Municípios no âmbito de programas de regularização fundiária, dispensado o reconhecimento de firma".

⌘ ACRÉSCIMO DE ARTIGO À LRP REDUZINDO EMOLUMENTOS PARA INCORPORADORES:

⌘ "Art. 237-A. Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

⌘ Continuação do art. 237-A da LRP:

⌘ § 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros realizados com base no caput serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

⌘ § 2º Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação."

### **Alterações no Estatuto da Cidade (Art. 78)**

⌘ Art. 78. O inciso V do art. 4º da Lei n. 10.257/ 2001 passa a vigorar acrescido das seguintes alíneas t e u:

⌘ "Art. 4º .....

⌘ V - .....

⌘ Foram acrescidos, ao Estatuto da Cidade, dois novos instrumentos de política urbana para o país:

⌘ demarcação urbanística para fins de regularização fundiária (alínea "t" do inciso V do art. 4º) e

⌘ legitimação de posse (alínea "u" do inciso V do art. 4º).

### **DA USUCAPIÃO**

⌘ Outra forma de regularização é a usucapião.

⌘ Hoje, tramita nos Ministérios um projeto sobre a usucapião extrajudicial, independentemente das condições socioeconômicas dos posseiros ou da extensão do terreno.

⌘ Tal iniciativa já repercutiu na legislação brasileira, através da Lei 11.977/2009, no artigo 60.

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