



MINISTÉRIO DAS CIDADES

**A importância da atividade cartorial para a
efetividade da regularização fundiária dos
assentamentos de interesse social:**

**Da pesquisa fundiária, da coleta de documentos
aos registros dos títulos no Registro de Imóveis**

Brasília-DF

5 DE MAIO DE 2010

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

MINISTÉRIO DAS CIDADES

Regularização Fundiária

⌘ A importância 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?*

⌘ 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).

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

DE ACORDO COM A LEI Nº 11.481, DE 31 DE MAIO DE 2007

⌘ DISPÕE SOBRE DEMARCAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS DEVOLUTAS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL PERTENCENTES:

- ⌘ A UNIÃO
- ⌘ AOS ESTADOS
- ⌘ AO DISTRITO FEDERAL
- ⌘ AOS MUNICÍPIOS
 - ☒ Artigos 18-A e 22.

⌘ CRIOU O AUTO DE DEMARCAÇÃO DE ÁREAS

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. 7 º)

☒ **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).**

☒ **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;

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

1 ° PASSO: AUTO DE DEMARCAÇÃO

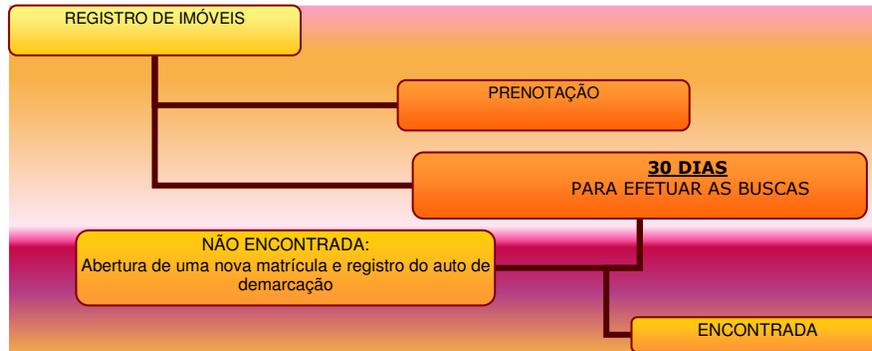
- ⌘ AUTO DE DEMARCAÇÃO
 - Competência: Secretária do Patrimônio da União (SPU);
 - OBJETIVOS:
 - Apontar qual é a área objeto de regularização pela União;
 - Atenção- Esse ato de Demarcação não confere o domínio da área para União, somente após o registro no RI.
 - Certidão da SPU de que a área lhe pertence.

Documentação:

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

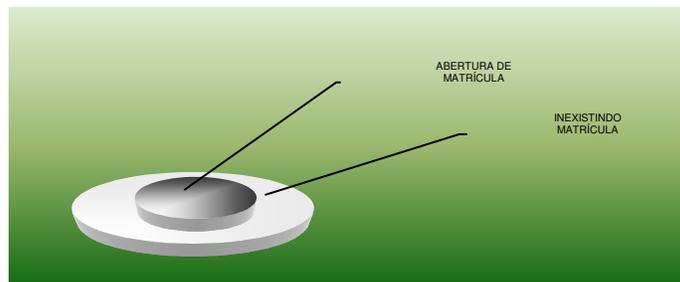
2° PASSO: REGISTRO DE IMÓVEIS

- ⌘ 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: COM MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO

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

2º OPÇÃO: COM MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO



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

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

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

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

Registrador/Substituto: _____.

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

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

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

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

Registrador/Substituto: _____.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

DE ACORDO COM A LEI 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.

REGULARIZAÇÃO

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

DO ESPAÇO URBANO

O espaço urbano é constituído por paisagem fragmentada, senão vejamos:

- ⌘ de um lado, temos áreas formadas por empreendimentos vultuosos, de grande infra-estrutura (Cidade Formal);
- ⌘ de outro, temos regiões que se caracterizam por aglomerados de pessoas (Cidade Informal - Favela).

DIREITO À MORADIA

DA POSSE À PROPRIEDADE (A USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA) DE ACORDO COM A LEI Nº 11.977, DE 07 DE JULHO DE 2009

O Direito à Moradia

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

Da posse à propriedade

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

Usucapião Administrativa

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

⌘ **A Lei nº 11.977/2009 está dividida em quatro capítulos:**

CAPÍTULO I
DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – PMCMV
CAPÍTULO II
DO REGISTRO ELETRÔNICO E DAS CUSTAS E EMOLUMENTOS
CAPÍTULO III
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS
CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

A Lei 11.977/2009, 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.**

- ⌘ **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.)

PRESSUPOSTO PARA A 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).

Área urbana consolidada
(novo conceito legal)
Art. 47, II e alíneas.

- ⌘ O novo conceito de área consolidada é trazido pelo inciso II do art. 47 da Lei:
"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."

Abrangência
(Art. 47, VI)

- ⌘ A regularização fundiária prevista pela Lei nº 11.977, de 07.07.2009, aplica-se a **assentamentos irregulares**, assim consideradas as ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em **áreas urbanas públicas ou privadas**, predominantemente utilizadas para fins de moradia .

Espécies
(Art. 47, incisos VII e VIII)

- ⌘ A **Regularização Fundiária** pode ser de duas espécies:
- ⌘ **De interesse social:** regularização de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:
 - ⌘ a) em que 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 250m² (característicos da moradia de pessoas de baixa renda), salvo se destinados à usucapião coletiva nos termos do art. 10 do Estatuto da Cidade.

Legitimação

(Art. 50)

⌘ Estão legitimados a promover regularização fundiária:

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

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 registrares previstos na Lei dos Registros Públicos.

⌘ Portanto, é interessante a inclusão de um Registrador Imobiliário na composição da equipe inter-disciplinar que executará o projeto de regularização, a fim de evitar a inaptidão dos títulos apresentados ao Oficial Imobiliário competente.

DA PESQUISA FUNDIÁRIA

A importância da participação do Registrador

⌘ A compreensão da situação jurídica da área a ser regularizada, verificável através da **MATRÍCULA IMOBILIÁRIA** e sua comparação com a realidade é fundamental para determinar o correto instrumento a ser aplicável.

⌘ Além disso, o Registrador Imobiliário poderá auxiliar os que o procuram, **INDICANDO O CAMINHO MAIS EFICIENTE**, como por exemplo:

- ☐ Regularização de uma área particular → ZEIS, desapropriação para fins de interesse social; usucapião coletiva, usucapião extrajudicial, projeto MORE LEGAL (RS).
- ☐ Regularização de Área Pública → Concessão de direito à moradia, instituição de ZEIS.

A importância da participação do Registrador

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

A primeira como GARANTIDOR DA SEGURANÇA JURÍDICA, conservando na matrícula e informando através de Certidões a situação jurídica do bem, objeto da regularização.

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

A importância da participação do Registrador

⌘ Posteriormente, o Registrador poderá auxiliar na elaboração do projeto previsto no artigo (Art. 53 da Lei 11.977/09), caso este seja obrigatório.

<p>A IMPORTÂNCIA DA ATIVIDADE CARTORIAL SOB O PRISMA DA COLETA DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS E DA PUBLICIDADE DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</p>
--

**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.

A DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

⌘ Destina-se, esse ato, apenas ao reconhecimento do *fato da posse*.

⌘ Também não tem natureza de ato expropriatório (desapropriação).

⌘ Tem capacidade, apenas, para *fundar a matrícula* da área demarcada, quando esta não possui matrícula ou transcrição anterior, dispensando ação discriminatória.

MODELO DE AUTO DE DEMARCAÇÃO

AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS

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

PREFEITO MUNICIPAL

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE, etc.

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 emde.....de 200.....

PREFEITO MUNICIPAL

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE, etc.

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)

O PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE
SOCIAL
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 DE 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 **verificará a documentação apresentada (legalidade do ato)**, procurará **identificar** o **proprietário** e a **matrícula** do imóvel objeto da demarcação e notificará **pessoalmente** o proprietário da área, com prazo de 15 dias para impugnação.
- ⌘ O RI notificará, 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 nº..... Bairro, nesta cidade, nos dias úteis, no horário das àsh, 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.

Localidade,dede
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 DE 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)**

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

Localidade,dede

IMÓVEL – TERRENO URBANO de forma poligonal irregular, com área superficial de.....metros edecímetros quadrados (.....,.....m2), com as seguintes dimensões e confrontações: ao NOROESTE, na extensão demetros edecímetros (.....,.....m), com o alinhamento da Rua; ao SULESTE, na extensão de metros edecímetros (.....,.....m); ao NORDESTE, na extensão demetros edecímetros com área pertencente ao Município e ao SUDOESTE, com o alinhamento da Avenida

PLANTA DE SITUAÇÃO (DESENHO RESUMIDO).

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

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

Registrador/Substituto: _____ (assinatura).

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

(CONSIGNAR A AVERBAÇÃO DO AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA REALIZADO PELO PODER PÚBLICO MUNICIPAL, 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.

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.

PROCOLO – Título apontado sob nº, em

Localidade, de de

Registrador/Substituto: _____ (assinatura).

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 parcelado/regularizado, nos termos do art. 58 da referida Lei, por se tratar de área de interesse social, da seguinte forma:m2 destinado aos lotes;m2 destinado ao sistema viário em2 destinado às áreas públicas. As demais condições constam do respectivo processo.

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

Localidade, de de

Registrador/Substituto: _____ (assinatura).

MODELO DE ABERTURA DE MATRÍCULA
(PARA OS LOTES ORIGINADOS DO PARCELAMENTO)

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE

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

Localidade,dede

IMÓVEL – LOTE URBANO sob número....., da quadra.....do setordo mapeamento geral no denominado “.....”, de forma retangular, com área superficial de.....metros edecímetros 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 demetros edecímetros (...,...m), com o alinhamento da Rua; ao SULESTE, na extensão de metros edecímetros (...,...m) com terras pertencentes a; ao NORDESTE, na extensão demetros edecímetros 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 emde.....de....., devidamente arquivado nesta Serventia.

Registrador/Substituto _____ (assinatura).

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

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

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

Localidade, de de

Registrador/Substituto: _____ (assinatura).

REMEMBRAMENTO 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 lembramento 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 Vias Públicas Originadas do Parcelamento (Uma só matrícula para as ruas, avenidas, etc.)

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
LIVRO No. 2 – REGISTRO GERAL MATRÍCULA N°.....FICHA.....
Localidade,dede
IMÓVEL – AVENIDA Terreno urbano localizado no setor.....do mapeamento geral, de forma regular, com área superficial de.....m2, Bairro, nesta cidade, com as seguintes dimensões e confrontações:(descrever completamente o imóvel). (Seguem as descrições das demais vias públicas abertas em razão do projeto de parcelamento de solo).....
PROPRIETÁRIO: Município de(qualificação).....

PLANTA DE SITUAÇÃO (DESENHO RESUMIDO).

MATRÍCULA ABERTA EM VIRTUDE DE PARCELAMENTO DO SOLO RESULTANTE DA EXECUÇÃO DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL, originada do R-.../..... (matrícula mãe), nos termos do art. 67 da Lei n. 11.977/2009, promovido pelo Poder Público Municipal e/ou..... (outro legitimado), conforme expediente administrativo número, passado emde.....de....., devidamente arquivado nesta Serventia.
Localidade,/...../.....
Registrador/Substituto _____ (assinatura).

MODELO DE ABERTURA DE MATRÍCULA
Outras 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 N°.....FICHA...

Localidade,dede

IMÓVEL – ÁREA PÚBLICA. Terreno urbano de formato poligonal irregular, com área superficial de.....metros edecímetros 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 demetros edecímetros (.....m), com o alinhamento da Rua; ao SULESTE, na extensão de metros edecímetros (.....m) com terras pertencentes a; ao NORDESTE, na extensão demetros edecímetros 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 emde.....de....., devidamente arquivado nesta Serventia.

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

Registrador/Substituto _____ (Assinatura).

O PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE
SOCIAL
(ART. 58 E PARÁGRAFOS)

- ⌘ Após o **registro do parcelamento**, o poder público concederá **título de legitimação de posse** aos ocupantes cadastrados.
- ⌘ O **título de legitimação de posse** será concedido preferencialmente em nome da mulher e **registrado** (art. 167, I, n° 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.

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**.

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 n°....., 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 n°..... 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 n° 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 n° 11.481/2007.

⌘ A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo Poder Público, desde que:

⌘ I – não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

⌘ II – não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e

⌘ III – os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m².

MODELO DE REGISTRO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE
(Art. 59)

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

Registrador/Substituto: _____ (assinatura).

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).

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.

MODELO DE CONVERSÃO DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE EM REGISTRO DE PROPRIEDADE
(ART. 60)

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

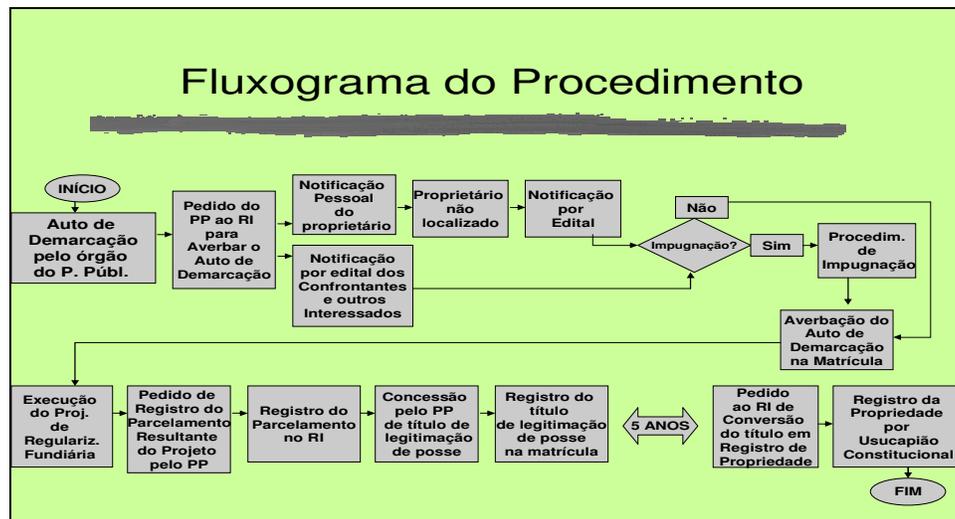
TÍTULO – CONVERSÃO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE EM PROPRIEDADE.

Nos termos do requerimento firmado por FULANA DE TAL, do lar, com RG 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.

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

Localidade,dede

Registrador/Substituto: _____ (assinatura).



Projeto MORE LEGAL

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

Fundamentos Constitucionais do Projeto

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

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

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

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

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

DIPLOMAS LEGAIS (HISTÓRICO)

- 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 10.257/01;
- ⌘ Lei nº 10.931/04.

ORIGEM DO PROBLEMA

População no Brasil (**1900**): 17.438.434 habitantes

- 10% urbana;
- 90% rural.

População (**2001**): 169.799.170 habitantes

- 81% urbana;
- 19% rural.

CAUSA: **ÊXODO RURAL**

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. Américo Vespúcio.

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

Novo Conceito de Situação Consolidada

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

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

I – ...

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

.....

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

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

FORMAS DE REGULARIZAÇÃO

- ⌘ **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.

BENEFÍCIOS:

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

IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DO PROJETO

Ficam excluídas as seguintes áreas
(§1º do art. 511):

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

Ações de Usucapião

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

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

CONTROLE DA LEGALIDADE EXERCIDO PELO REGISTRADOR IMOBILIÁRIO

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

NOVOS INSTRUMENTOS EM PROL DO DIREITO À MORADIA

A regularização fundiária:

- ⌘ Lei 11.481/07;
- ⌘ Lei 11.977/09-PMCMV;
- ⌘ Usucapião Extrajudicial;

**A ATIVIDADE CARTORIAL É IMPORTANTE PARA CONCRETIZAÇÃO DA
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIO DOS ASSENTOS DE INTERESSE SOCIAL,
POIS:**

- ⌘ É através do registro imobiliário que o Agente Regulador poderá conhecer a situação jurídica do imóvel→
 - seu proprietário;
 - sua extensão para lei;
 - suas confrontações;
 - Seus ônus e gravames;

- ⌘ É através do registro de imóveis que o Agente Regulador poderá conhecer as soluções jurídicas preparatórias para efetivar a regularização.

- ⌘ É a atividade cartorial que fornecerá publicidade aos atos que compõem o procedimento regulatório.

- ⌘ É a atividade cartorial que marca o prazo da impugnação, a recebe, comunica o Poder Público competente ou remete ao juízo a discussão.

- ⌘ É a atividade cartorial, através de expedição de certidões, que os sujeitos beneficiados e o bem serão especificados.

- ⌘ É a atividade cartorial que efetuará o **controle prévio da legalidade do procedimento de regularização:**
 - Exame da documentação;
 - Direito à impugnação;
 - Intimação dos interessados;

- ⌘ É a atividade cartorial que poderá orientar o Poder Público a forma de sanear o procedimento.

- ⌘ E, principalmente, é a atividade cartorial que confere a propriedade, primeiramente, ao Ente Público e, posteriormente, aos contemplados pelos instrumentos.

MUITO OBRIGADO!!!

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