

PROJETO “MORE LEGAL”

1. 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.

Ainda, o direito de propriedade no Brasil é reconhecido em âmbito constitucional, a exemplo do artigo 5º, inciso XXII, estabelecendo que *é garantido o direito de propriedade* (propriedade formal, registrada). Também, o inciso XXIII prevê que *a propriedade atenderá a sua função social*.

Com a evolução da sociedade e de suas relações, foram gerados sistemas para regular o direito de propriedade e, com isso, criou-se o que se chama de **propriedade regular**. Esta 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) sobre a coisa, oponível erga omnes.

Em decorrência do êxodo rural, iniciado no Brasil na década de 60, originou-se o que conhecemos por **propriedade informal**, cujo caráter nega ao seu titular um título causal que lhe assegure direitos, mitigando as garantias e prerrogativas decorrentes do domínio regular. Portanto, nega-se o direito à hipoteca, como forma de conseguir meios para atribuir um melhoramento na coisa, a exemplo de uma construção. Apresentam como mecanismo de defesa, tão-somente, as ações possessórias.

Como se vê, a propriedade **informal** é aquela originária dos loteamentos ilícitos, que se dividem em clandestinos e irregulares. Conforme lição de Francisco Eduardo Loureiro, em seu trabalho intitulado “Loteamentos Clandestinos: Prevenção e Repressão”, onde conceitua os loteamentos irregulares como

”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. Em 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.

Nestes casos, observa-se como característica fundamental, a **irreversibilidade**. A maioria destes loteamentos apresenta situações fáticas **consolidadas**, as quais não podem ficar desamparadas, pelo caráter social que o inciso XXIII, do artigo 5º, da CF apresenta, ao determinar que a propriedade atenderá sua função social.

Entende-se por **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* (§ 1º, do art. 512, do Provimento nº 32/06-More Legal 3, da Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça do Estado).

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.

1.1. 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 (2) dos cinco (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.

Portanto, com base nos preceitos constitucionais que consagraram o direito de propriedade, cujo interesse visa atender o interesse social, principalmente em relação àqueles menos afortunados que possuem imóveis em situações irregulares e **irreversíveis**, é que o Poder Judiciário do Estado Rio Grande do Sul, através da Corregedoria-Geral da Justiça, instituiu um plano emergencial, cuja estratégia objetivou a regularização das propriedades informais, dispensando exigências outras, que não a documentação relativa à **boa origem do imóvel** e simplificando o procedimento judicial.

Trata-se do **Projeto “More Legal”**, que é um tema não tão recente, embora pouco conhecido e utilizado, de suma importância para toda a comunidade gaúcha. Primeiramente, pelo propósito de implementar a regularização fundiária de inúmeras áreas que se encontram na clandestinidade jurídica e, também, pela originalidade do tema, eis que serviu de paradigma para os demais Estados da Federação, inclusive estabelecendo diretrizes para a promulgação da Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

2. Histórico

Este projeto foi idealizado pelo brilhante Desembargador Décio Antonio Erpen, quando Corregedor-Geral da Justiça, e consolidado através dos Provimentos nº 39/95-CGJ e nº 1/98-CGJ. Posteriormente, sofreu alterações decorrentes da publicação dos Provimentos nº 17/99-CGJ e nº 24/04-CGJ, que instituiu o “**More Legal 2 e 3**”, através do Corregedor-Geral, Desembargador Aristides Pedroso de Albuquerque Neto, gestões 1998/1999 e 2004/2005, trazendo novidades.

Hoje, o Projeto está incluso na Consolidação Normativa Notarial e Registral (Prov. 32/06).

3. Finalidade

Como se sabe, a via principal de regularização de imóveis urbanos é a Lei 6.766/79(alterada pela Lei 9.785/99) e pelas Leis Federais 10. 257/01 e 10.931/04. Todavia, outros caminhos podem ser adotados para alcançar o fim colimado, seja por meio de decisões judiciais nas ações de usucapião, de adjudicação compulsória, de divisão e extinção de condomínio, ou através do “More Legal”.

Desta forma, verifica-se que o Projeto “More Legal” tem for escopo solucionar um problema social, acabando ou reduzindo o número de propriedades informais, atribuindo um título dominial ao possuidor do terreno, através da regularização do solo urbano pelo registro de loteamento, desmembramento, ou fracionamento ou desdobro de imóveis urbanos ou urbanizados, ainda que localizadas em zona rural, que apresentam situações de **posses consolidadas e irreversíveis**.

4. Fundamento Legal:

Inicialmente, contávamos com o provimento nº 39/95-CGJ/RS, posteriormente reproduzido na antiga Consolidação Normativa Notarial e Registral, Provimento nº 01/98-CGJ/RS, em seus artigos 532 e seguintes, onde encontrávamos as situações fáticas que poderiam ser regularizadas pelo projeto. Em seguida, a matéria foi disciplinada pelo Provimento nº 17/99-CGJ/RS, de 11 de outubro de 1999. Hoje, a matéria é regulamentada pelo Provimento nº 32/2006, nos artigos 512 e seguintes da CNNR-CGJ.

Não é qualquer parcelamento que se enquadra nas hipóteses de regularização, pois há de se ter uma situação de ocupação plena dos lotes, com posse assentada e **já consolidada**. Em outras palavras, serve para consolidar o que já é irreversível.

5. Formas de Regularização:

5.1. Pelo Loteador/Proprietário

Poderá ocorrer após a notificação prevista no artigo 38 da Lei 6.766/79, quando notificado para cumprir sua obrigação de regularizar o empreendimento. É difícil que isso ocorra, mas não podemos desprezar tal hipótese.

5.2. Pela Municipalidade

A Lei 6.766/79, em seu artigo 40, estabelece que “a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador à notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes”.

Neste sentido, verifica-se que compete ao Município o direito/dever de proceder à regularização do empreendimento quando o loteador, regularmente notificado, não o faça. Assim, é à Municipalidade que a lei confere poderes para requerer a regularização.

5.3. Por terceiros interessados

Todavia, como se sabe, muitas vezes a própria Prefeitura não age. Desta forma, entende-se ser possível a notificação da mesma, juntamente com o loteador, a fim de constituí-los em mora pela não regularização. Constituir em mora o Município parece-nos necessário porque é a ele que a lei confere poderes e a obrigação de assumir o processo, podendo e devendo buscar a reparação dos custos pela execução mediante o loteador faltoso. Portanto, quando o Município for regularmente notificado e permanecer inativo, entende-se que a legitimidade para postular a regularização pelo “More Legal” será transferida a terceiros interessados, tais como: promitentes compradores, possuidores e detentores de títulos precários.

6. Processo de Regularização

O interessado deverá apresentar um requerimento dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis (artigo 519, “caput”), instruído com a documentação necessária. Realizado o exame e qualificado o título, a fim de verificar a sua regularidade em atenção aos princípios registrais, o Registrador, diante de um parecer favorável, remeterá ao juízo competente. Caso contrário, impugnará o título e devolverá a parte, para que essa complemente ou retifique a documentação apresentada.

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.

Logo, havendo ou não uma suscitação de dúvida, o procedimento do More Legal será autuado e processado no Cartório Judicial. O Magistrado ouvirá o representante do Órgão do Ministério Público e em ato contínuo, os autos serão conclusos ao Juiz de Direito competente, o qual **poderá** determinar a publicação de editais para conhecimento de terceiros, evitando assim futuros litígios. Por fim, será prolatada a sentença deferindo ou não o pedido.

Transitada em julgado a sentença, os autos do processo serão remetidos ao Registro de Imóveis para cumprimento das decisões judiciais e arquivamento. O documento judicial não precisará ser, necessariamente, um mandado, nem mesmo uma ordem judicial específica, tendo em vista que a decisão proferida nos autos será suficiente para gerar o lançamento do registro.

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

O ato de registro da regularização será feito na matrícula do imóvel. Se a gleba for formada por diversas aquisições constantes de várias matrículas, deverá haver prévia unificação com abertura de matrícula única. Se a área regularizada fizer parte de uma área maior, faz-se mister que se realize prévio desdobro, com abertura de matrícula própria para a área objeto da regularização. Tais procedimentos preliminares (unificação ou desdobro) e até possível retificação de área, poderão ser realizados concomitantemente no mesmo processo.

Uma vez registrada a regularização, o Oficial deverá abrir às matrículas individuais para cada lote. A existência de ônus ou gravames de qualquer natureza, incidentes sobre a gleba, deve ser transportada, por averbação, para cada matrícula individual de cada lote, e seguidos todos os demais regramentos sobre cautelas e técnicas registrais.

6.1. Documentação

A documentação prevista no artigo 512 do Provimento 32/06, é a seguinte:

“Art. 512 ...

I – título de propriedade do imóvel ou, nas hipóteses dos §§ 3º e 4º deste artigo, apenas a certidão da matrícula;

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

III – planta do imóvel e memorial descritivo, emitidos ou aprovados pelo Município.

Os §§ 3º e 4º do artigo 2º dispõe sobre os parcelamentos populares, destinados às classes de menor renda e declarados de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovidos pela União Federal, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. Nestes casos, a apresentação da certidão atualizada da matrícula dispensará a juntada do título de propriedade.

Como se vê, é um rol de documentos bastante simplificado se comparado com o disposto no artigo 18 da Lei 6.766/79.

6.2. Autoridade Competente:

O pedido de regularização será apresentado perante o juízo competente que será, em Porto Alegre, a Vara dos Registros Públicos e, no interior, a Vara da Direção do Foro (artigo 519, § 1º).

6.3. Exame Prévio

O artigo 519, *caput*, assim prescreve:

“Art. 519 – O pedido de regularização do lote individualizado, de quarteirão ou da totalidade da área, será apresentado perante o Ofício do Registro Imobiliário da situação do imóvel, onde será protocolado e autuado, verificada sua regularidade em atenção aos princípios registrais.

Com isso, vislumbra-se que o pedido de regularização deverá passar, necessariamente, pelo crivo do Registrador Imobiliário, que possui conhecimentos registrais e técnicos para auxiliar o Juízo na regularização, examinando previamente a documentação, em relação aos aspectos jurídico-formais, a fim de averiguar o respeito aos princípios registrais e evitando que, futuramente, o procedimento seja impugnado por haver inadequação documental.

6.4. Intervenção do Ministério Público:

Segundo leciona o mestre Paulo Affonso Leme Machado, o Órgão do Ministério Público é o “Curador do Meio Ambiente”, o protetor dos direitos difusos da Sociedade. Diante disto, será obrigatória a sua manifestação quanto à viabilidade ou não da regularização, devendo fiscalizar os casos que impedem o uso do Projeto “More Legal”, principalmente nas áreas de risco ambiental, de indígenas, de preservação natural e em outros casos previstos em lei (item 8, *infra*).

6.5. Publicação de Edital:

O § 3º do artigo 519, do Provimento nº 32/06-CGJ/RS, estabeleceu a possibilidade de publicação de editais para ciência de terceiros, quando o Juízo competente **assim entender**, da mesma forma como ocorre com os loteamentos disciplinados pela Lei 6.766/79. Atribuiu-se, então, caráter facultativo a publicação dos editais.

7. Benefícios:

O Projeto “More Legal” visa solver grave problema social, com benefícios para todos:

a) para a Municipalidade, pois poderá atualizar o cadastro para fins tributários;

b) para o possuidor, eis que se tornará proprietário de um imóvel, podendo aliená-lo ou onerá-lo (com acesso ao crédito);

c) para notários e registradores, porque praticariam atos passíveis de emolumentos;

d) para o ordenamento jurídico, em decorrência da segurança jurídica e da paz social gerada pelos Registros Públicos, quando identificado o titular do domínio.

8. Casos em que não se aplicam a regularização:

Conforme estabelece o §1º do artigo 511 do Provimento nº 32/06, **não** poderão ser regularizados pelo “More Legal” os imóveis urbanos ou urbanizados que integrem as seguintes áreas: a) de risco ambiental; b) terras indígenas; c) de preservação natural. Ainda, o provimento estabelece que outros casos definidos em leis especiais não poderão submeter-se a essa forma de regularização.

Enfatiza-se, contudo, que tal regularização ocorrerá quando for verificada uma situação de posse já consolidada e que satisfaça condições mínimas de habitabilidade e segurança para seus moradores.

9. Conclusão

Finalmente, para a efetivação das regularizações através do “More Legal”, mister será a união de esforços de todos os envolvidos, seja do Judiciário, pelo poder jurisdicional e correicional que exerce; do Ministério Público, que efetivamente zela pelo interesse social; a Classe Registral, com conhecimentos suficientes para viabilizar o desenvolvimento técnico do projeto; o “proprietário”, detentor de um título dominial precário e inacessível ao Folio Real, maior interessado na regularização; e, principalmente, o Poder Público Municipal, cuja função primordial visa à execução de atos em benefício dos cidadãos que o integram, não devendo olvidar sua obrigação legal.

Sapucaia do Sul/Outubro/2009.

João Pedro Lamana Paiva
Registrador/Tabelião de Protesto

PROVIMENTO Nº 32/06-CGJ

INSTITUI O PROJETO "MORE LEGAL II"

CAPÍTULO XV

DO PROJETO "MORE LEGAL III"

• *Provimento nº 28/04-CGJ, de 04-11-04.*

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 511 – A regularização e registro de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro de

imóveis urbanos ou urbanizados, ainda que localizados em zona rural, nos casos especificados, obedecerá ao disposto neste provimento.

§ 1º – Ficam excluídas as áreas de preservação permanente e legal, unidades de conservação de proteção integral, terras indígenas e outros casos previstos em lei.

§ 2º – As áreas de risco ficam condicionadas à satisfação das exigências previstas no parágrafo único

do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19-12-79.

SEÇÃO II

DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 512 – Nas comarcas do Estado do Rio Grande do Sul, em situações consolidadas, poderá a autoridade judiciária competente autorizar ou determinar o registro acompanhado dos seguintes documentos:

I – título de propriedade do imóvel ou, nas hipóteses dos §§ 3º e 4º deste artigo, apenas a certidão da matrícula;

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

III – planta do imóvel e memorial descritivo, emitidos ou aprovados pelo Município.

§ 1º – 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.

§ 2º – Na aferição da situação jurídica consolidada, serão valorizados quaisquer documentos provenientes do Poder Público, em especial do Município.

§ 3º – O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado ou Município, ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 4º – No caso de que trata o § 3º, supra, o pedido de registro do parcelamento, além do documento

mencionado no art. 18, inc. V, da Lei nº 6.766, de 19-12-79, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidade delegada, da lei de criação e de seu ato constitutivo.

§ 5º – Nas regularizações coletivas poderá ser determinada a apresentação de memorial descritivo elaborado pelo Município, ou por ele aprovado, abrangendo a divisão da totalidade da área ou a subdivisão de apenas uma ou mais quadras.

Art. 513 – Tratando-se de imóvel público ou submetido à intervenção do Poder Público, integrante de

área especial de interesse social, poderá a autoridade judiciária competente autorizar ou determinar o registro acompanhado dos documentos indicados no artigo anterior.

Parágrafo único – Não são devidas custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social, assim reconhecida por lei municipal, a cargo da Administração Pública.

Art. 514 – Nos casos de regularização pelo Poder Público, conforme autorizado pelo art. 40 da Lei 6.766, de 19-12-79, poderá o Juiz de Direito autorizar ou determinar o registro nas mesmas condições, sem prejuízo de adoção de outras medidas, cíveis, criminais ou administrativas contra o loteador faltoso.

§ 1º – Através de requerimento fundamentado e com parecer favorável do Ministério Público, poderá

ainda o Juiz conceder alvará de autorização para o Município firmar contratos de alienação de imóveis pendentes e promover a venda dos lotes remanescentes, revertendo a quantia apurada em benefício da Municipalidade para ressarcimento das despesas decorrentes da regularização.

§ 2º – O requerimento de que trata o parágrafo anterior deverá ser instruído com documentos, públicos ou privados, e apresentação do respectivo laudo de avaliação dos lotes, firmado por profissional habilitado, sendo facultada, ainda, a comprovação das despesas através de prova testemunhal.

§ 3º – Havendo dúvida sobre os valores gastos pela Municipalidade na regularização e avaliação dos

lotes, o Juiz poderá, de ofício ou mediante requerimento do Ministério Público, determinar a realização das diligências ou perícias que entender cabíveis.

Art. 515 – Nas hipóteses de regularização previstas no presente título, a autoridade judiciária poderá

permitir o registro, embora não atendidos os requisitos urbanísticos previstos na Lei nº 6.766, de 19-12-79 ou em outros diplomas legais.

SEÇÃO III

DO REGISTRO DOS CONTRATOS

Art. 516 – Registrado ou averbado o parcelamento (loteamento, desdobramento, fracionamento ou desdobro) do solo urbano, os adquirentes de lotes de terreno poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento junto ao Ofício de Registro de Imóveis.

§ 1º – O registro poderá ser obtido diante da comprovação idônea da existência do contrato, nos termos do art. 27, §§ 1º e 2º, da Lei nº 6.766, de 19-12-79.

§ 2º – Os requisitos de qualificação das partes necessários ao registro, caso inexistentes, serão comprovados através da apresentação de cópia autenticada de documento pessoal de identificação, ou dos cogitados na Lei nº 9.049, de 18-05-95, ou, ainda, de cópia de certidão de casamento ou equivalente.

§ 3º – Admitem-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, o Estado ou o Município, e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular.

§ 4º – A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito

contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

§ 5º – Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade, e a sua cessão em compromisso de compra e venda, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas no Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

§ 6º – Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão, valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação das obrigações do adquirente e de guia de pagamento ou de exoneração do

ITBI, registro esse que será feito a requerimento escrito do adquirente, sendo essa regra aplicável somente nos casos do § 3º deste artigo.

SEÇÃO IV

DA LOCALIZAÇÃO DE ÁREAS EM CONDOMÍNIO

Art. 517 – Em imóveis situados nos perímetros urbanos, assim como nos locais urbanizados, ainda

que situados na zona rural, em cujos assentos conste estado de comunhão, mas que, na realidade, se apresentam individualizados e em situação jurídica consolidada, nos termos deste provimento, o Juiz poderá autorizar ou determinar a averbação da identificação de uma ou de cada uma das frações, observado o seguinte:

I – Anuência dos confrontantes da fração do imóvel que se quer localizar, expressa em instrumento

público ou particular, neste caso com as assinaturas reconhecidas, entendidos como confrontantes aqueles previstos no § 10º do art. 213 da Lei nº 6.015/73.

II – A identificação da fração de acordo com o disposto nos arts. 176, inc. II, nº 3, letra *b*, e 225 da Lei

nº 6.015/73, através de certidão atualizada expedida pelo Poder Público Municipal.

Art. 518 – Procedido o registro ou a averbação previstos neste projeto, o Oficial do Registro de Imóveis abrirá matrícula própria, se o imóvel ainda não a tiver, bem como das áreas públicas previstas no projeto.

SEÇÃO V

DO PROCEDIMENTO

Art. 519 – O pedido de regularização do lote individualizado, de quarteirão ou da totalidade da área,

será apresentado perante o Ofício do Registro Imobiliário da situação do imóvel, onde será protocolado e autuado, verificada sua regularidade em atenção aos princípios registraes.

§ 1º – Estando em ordem, o pedido será remetido à Vara da Direção do Foro, no Interior do Estado, e

à Vara dos Registros Públicos, na Comarca da Capital, para decisão, que somente será prolatada após manifestação do órgão do Ministério Público.

§ 2º – Havendo exigência a ser satisfeita, o Oficial a indicará por escrito. Não se conformando o apresentante, requererá que o Oficial remeta a documentação ao Juiz de Direito competente para a apreciação conjunta da exigência e do pedido de regularização.

§ 3º – O Juiz de Direito poderá suspender o julgamento e determinar a publicação de edital para conhecimento de terceiros.

§ 4º – O procedimento será regido pelas normas que regulam a jurisdição voluntária, aplicando-se, no

que couber, a Lei nº 6.015/73, atendendo-se aos critérios de conveniência e/ou oportunidade.

§ 5º – Transitada em julgado a sentença, os autos do processo serão remetidos ao Ofício do Registro

de Imóveis para cumprimento das determinações judiciais e arquivamento.

Art. 520 – No caso de a área parcelada não coincidir com a descrição constante no registro imobiliário,

o Juiz determinará a retificação da descrição do imóvel com base na respectiva planta e no memorial descritivo.

Art. 521 – Os lindeiros que não tenham anuído serão cientificados na forma do art. 213, inc. II, §§ 2º e

3º, com a cominação do § 4º, da Lei nº 6.015/73.

Art. 522 – O registro e a respectiva matrícula poderão ser cancelados em processo contencioso, por iniciativa de terceiro prejudicado ou do Ministério Público, nos casos previstos em lei, em especial nas hipóteses do art. 216 da Lei nº 6.015/73.

Parágrafo único – Se o Juiz constatar que a abertura de matrícula ou algum ato por ele autorizado nos

termos deste projeto sejam nulos ou anuláveis, determinará, fundamentadamente e de ofício, o respectivo cancelamento, ou alcançará elementos ao órgão do Ministério Público para as providências cabíveis.

SEÇÃO VI

DAS AÇÕES DE USUCAPIÃO

Art. 523 – Na eventual impossibilidade de regularização e registro de loteamento, desmembramento

ou desdobro de imóvel urbanizado, localizado na zona urbana ou rural, com fundamento no presente projeto, recomenda-se o ajuizamento de ação de usucapião.

Parágrafo único – As certidões necessárias à instrução do processo de usucapião, sendo o autor beneficiário da assistência judiciária, poderão ser requisitadas pelo Juiz gratuitamente.

SEÇÃO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 524 – Havendo impugnação ao pedido de regularização e registro em qualquer fase do procedimento, deverá a autoridade judiciária remeter os interessados às vias ordinárias.

Parágrafo único – Entendendo o Juiz de Direito que a impugnação é manifestamente inadmissível ou

improcedente, poderá rejeitá-la de plano, julgando imediatamente o pedido inicial.

Art. 525 – Ao receber título para registro em sua serventia, cujo conteúdo contenha indício ou evidência de loteamento irregular ou clandestino, o Oficial do Registro de Imóveis deverá impugná-lo, noticiando o fato imediatamente ao representante do Ministério Público local.

Art. 526 – Procedida a regularização nos termos do presente projeto, o registrador comunicará o fato à

Municipalidade.