

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

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA,  
Registrador e Tabelião de Protesto no RS.  
[www.lamanapaiva.com.br](http://www.lamanapaiva.com.br)  
[cartório@lamanapaiva.com.br](mailto:cartório@lamanapaiva.com.br)

**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 (com infraestrutura e integração à cidade).

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 vias públicas, espaços necessários às obras de infraestrutura, etc.)

**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 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 infraestrutura 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 (art. 49, parágrafo único), devendo-se utilizar os dispositivos da legislação existente.

**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.

### **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;

### **Projeto de Regularização Fundiária**

**(Art. 51, incisos I a V)**

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 Consolidados**

**(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**

**(prévia aprovação do projeto)**

**(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** **(o auto de demarcação urbanística)**

#### **(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** **(natureza e limites)**

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 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).

**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

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE, etc.

**O Procedimento da Regularização Fundiária de Interesse Social**  
**(documentação que instrui o auto de demarcação)**  
**(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;

**O Procedimento da Regularização Fundiária de Interesse Social**  
**(documentação que instrui o auto de demarcação)**  
**(Art. 56)**

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).

**O Procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Social**  
**(áreas de domínio público)**  
**(Art. 56)**

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 – art. 1225, XI, do CC) sobre o imóvel público regularizado.

**O Procedimento da Regularização Fundiária de Interesse Social**  
**(pedido de averbação do auto e notificações)**

**(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**  
**(notificação do proprietário por edital)**

**(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°..... 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 nº 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 que publicou o edital, ao Registro de Imóveis, para juntada aos autos do procedimento.

### **O Procedimento da Regularização Fundiária de Interesse Social** **(conseqüências da impugnação)** **(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)**

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL-RS.  
LIVRO No. 2 – REGISTRO GERAL MATRÍCULA N° .....FICHA....  
Sapucaia do Sul, .....de .....de 2009  
IMÓVEL – TERRENO URBANO de forma poligonal irregular, com área superficial de.....metros e .....decímetros quadrados (.....m2), 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), conforme expediente administrativo número ....., passado em .....de.....de....., devidamente arquivado nesta Serventia.  
Registrador/Substituto: \_\_\_\_\_  
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  
(possibilidade de alteração da demarcação)**

**(Art. 57 parágrafos 6º a 10)**

O Poder Público poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada (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 Procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Social  
(Art. 57 parágrafos 6º a 10)**

O Oficial do Registro de Imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o Poder Público.

Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

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 cautelar que interditalize 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 Procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Social**

### **(Art. 58 e parágrafos)**

O registro do parcelamento determina a abertura de matrícula para todas as parcelas resultantes do projeto, as quais não podem ser lembradas (artigos 66 e 70 desta Lei).

### **Modelo de Registro de Parcelamento**

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

TÍTULO - REGISTRO DE PARCELAMENTO DO 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/loteado/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, as áreas públicas e o sistema viário foram matriculados sob os números ....., com o 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 SAPUCAIA DO SUL-RS.

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

Sapucaia do Sul, ....de .....de 2009

IMÓVEL – LOTE URBANO sob número....., da quadra.....do setor .....do mapeamento geral no denominado “Loteamento Popular”, 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, 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: \_\_\_\_\_

▪ AV-1/..... em .../.../.....

▪ RESTRIÇÃO AO REMEMBRAMENTO DO IMÓVEL - Nos termos da regularização, 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.

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

▪ Registrador/Substituto: \_\_\_\_\_

### **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 da celebração do contrato.

A referida vedação deverá constar expressamente nos contratos celebrados no âmbito do PMCMV (parágrafo único do art. 36) e na respectiva matrícula.

### **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 SAPUCAIA DO SUL-RS.  
LIVRO No. 2 – REGISTRO GERAL MATRÍCULA N°.....FICHA...  
Sapucaia do Sul, .....de .....de 2009  
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: Prefeitura Municipal 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, 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 número.....em .....  
Registrador/Substituto: \_\_\_\_\_



### **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.

### **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 administrativo 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 DA 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. Fica consignado ainda, que o imóvel objeto desta matrícula não poderá ser lembrado, de acordo com a AV-1.

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

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

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

## Fluxograma do Procedimento

- FLUXOGRAMA DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL



### 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).

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

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.

### **Regularização de Loteamentos**

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

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.

### **Alterações na Legislação Registral**

#### **(Art. 76)**

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).

### **Alterações na Legislação Registral**

#### **(Art. 76)**

“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”.

## **Alterações na Legislação Registral**

### **(Art. 76)**

- 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.

## **Alterações na Legislação Registral**

### **(Art. 76)**

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).

**Muito Obrigado!**

J.P. LAMANA PAIVA  
[cartorio@lamanapaiva.com.br](mailto:cartorio@lamanapaiva.com.br)  
Sapuçaia do Sul – RS