



CARTILHA DE ORIENTAÇÃO PARA O USO DE INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO RIO GRANDE DO SUL



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Colégio Registral
do Rio Grande do Sul
35 anos

EXPEDIENTE

COLABORADORES:

Adriana Schefer do Nascimento

Defensoria Pública Estadual (DPERS)

Estéder Xavier Jacomini

Federação dos Municípios do Rio Grande do Sul (FAMURS)

João Pedro Lamana Paiva

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB)

Paulo Ávila

Colégio Registral do Rio Grande do Sul

Pedro Chein

Projeto Gráfico, diagramação e ilustração (ASCOM-DPERS)

CARTILHA DE ORIENTAÇÃO PARA O USO DE INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO RIO GRANDE DO SUL

COLABORARAM NA REALIZAÇÃO DESTA PUBLICAÇÃO:

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL - IRIB

COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL

FEDERAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

– FAMURS

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL – SEÇÃO RIO GRANDE DO SUL



O Brasil convive, na atualidade, com dois grandes problemas: a falta de uma adequada urbanização na maioria das cidades e a falta de titulação da propriedade imobiliária.

Esses problemas existem há muito tempo devido a fatores políticos, jurídicos, sociais e econômicos que construíram a evolução histórica de nossa sociedade.

Assim, depois de importantes decisões políticas que foram colocadas na nossa Constituição Federal e em algumas leis recentes, passamos a contar com mecanismos para enfrentar esses problemas e, tanto o direito à moradia quanto o direito à qualidade de vida em melhores condições ambientais, especialmente nas cidades, passaram a poder ser resolvidos através de um processo chamado de **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**.

Nesta cartilha você vai poder obter informações capazes de orientá-lo a respeito de como pode ser realizada essa **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** na sua comunidade.

É importante salientar que muitas pessoas e organizações estão hoje envolvidas nesse processo e todas têm papel fundamental, ao oferecerem uma parcela de colaboração para que se consiga realizar essa importante tarefa de construir lugares melhores para se viver, em todos os recantos do país.

Assim podem estar envolvidos na **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** as Prefeituras Municipais, o Governo do Estado, o Governo Federal, o Poder Judiciário, o Ministério Público, a Defensoria Pública, o Registro Imobiliário, organizações governamentais e não-governamentais, associações de moradores, assim como todas as pessoas interessadas nos benefícios desse processo.

Todos os atores envolvidos são importantes e têm um papel reservado no processo colaborativo destinado ao sucesso da **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**, que só poderá acontecer através de muita informação, diálogo e busca de consensos.

O QUE É REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?

É um processo de transformação de moradias irregulares em moradias legalizadas, com registro no Cartório de Registro de Imóveis e cuja situação ambiental foi melhorada através da implantação de serviços de água tratada, canalização de esgotos, pavimentação das ruas, iluminação pública, coleta de lixo, limpeza pública e remoção de quaisquer fontes de riscos para os moradores (limpeza e canalização de ribeirões, drenagem de águas das chuvas, contenção de encostas, retirada de lixões, realocação de moradias para local seguro). Além disso, deve ter presente também uma preocupação com o acesso das pessoas a outros serviços públicos, tais como escolas, hospitais, postos de saúde, correios, praças, complexos esportivos e tudo mais que signifique melhoria de sua qualidade de vida, integrando a comunidade beneficiada à estrutura da cidade.

POR QUE REGULARIZAR AS MORADIAS?

Depois de realizada a REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA os moradores ficam garantidos quanto a sua posse sobre o imóvel, afastando o risco de serem removidos do lugar onde moram. Além disso, depois da regularização, o bairro fica integrado à cidade; as pessoas têm seu endereço reconhecido proporcionando a reivindicação de melhorias. As moradias ficam valorizadas e podem ser constantemente melhoradas,

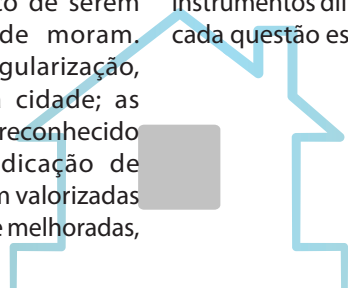
pela ação dos governos municipais e das comunidades interessadas.

A moradia regularizada é um caminho para a integralização de outros tantos direitos fundamentais para as pessoas, tais como o trabalho, o lazer, a educação, a segurança, a saúde. Com a REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA temos uma mudança de perspectiva de vida para as comunidades e as famílias beneficiadas.

COMO SE FAZ REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?

Existem diversas formas de desenvolver um processo de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. Muitos Estados e Municípios têm programas específicos de regularização através dos quais são realizadas as obras necessárias à inserção urbana das comunidades, além de proporcionar aos moradores a titulação de sua posse ou o registro de seus lotes, das ruas e outros equipamentos e logradouros no Cartório do Registro de Imóveis.

As leis proporcionam vários instrumentos de regularização fundiária e cada situação pode exigir a aplicação de instrumentos diferentes para resolução de cada questão específica.



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO RS

O Rio Grande do Sul tem uma longa tradição na realização de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. Mesmo antes do surgimento de legislação atual, já eram utilizados aqui projetos de regularização conhecidos como “More Legal” e “Gleba Legal”, que eram destinados, respectivamente, ao âmbito urbano e rural.

ESPÉCIES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

De acordo com as normas jurídicas atualmente existentes temos, no Rio Grande do Sul, processos de regularização de várias espécies:

- Regularização fundiária de **interesse social**;
- Regularização fundiária de **interesse específico**;
- Regularização fundiária de **antigos loteamentos**;
- Regularização fundiária em **imóveis públicos**;
- Projeto “**More Legal**”
- Projeto “**Gleba Legal**”

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Essa REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA foi criada pela Lei Federal nº 11.977/2009 e destina-se a regularizar assentamentos ocupados predominantemente por populações de baixa renda para asseguarção de seu direito à moradia, atendendo a pelo menos uma das seguintes condições:

- Atender aos requisitos para usucapião ou para concessão de uso especial para fins de moradia;
- Situar-se em uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- Ser declarada de interesse para implantação de projeto de regularização fundiária de interesse social, no caso de áreas públicas pertencentes à União, Estados ou Municípios.

Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são parcelas de área urbana destinadas a proporcionar moradia à população de baixa renda que estão sujeitas a regras especiais de ocupação, uso e parcelamento do solo, definidas no Plano Diretor do Município ou em lei municipal específica.

Esse processo de regularização dispõe de instrumentos específicos para sua realização:

- A demarcação urbanística;

- A possibilidade de uso de Áreas de Preservação Permanente (APP);
- O Projeto de Regularização e o parcelamento do solo;
- A legitimação de posse;
- A conversão do título de legitimação de posse em propriedade.

A demarcação urbanística

A demarcação urbanística é a delimitação de uma área, cujo domínio pode ser público ou privado, para ocupação habitacional, através da identificação de seus limites, confrontantes, área superficial e localização.

Só pode ser realizada pelo Poder Público, Incluindo os órgãos delegados da administração indireta, para intervenção em áreas de ocupação já consolidada, por população de baixa renda, sem oposição do proprietário do imóvel. Em terras particulares qualquer ente público pode fazer a demarcação e no caso de terras públicas é necessária a anuência do ente público titular do domínio sobre a área a demarcar, sendo que a demarcação em terra federais, somente poderá ser feita pela própria União (Seção III-A, do Decreto-Lei 9.760/46).

	Município pode demarcar	Estado pode demarcar	União pode demarcar
Áreas Particulares	sim	sim	sim
Áreas Públicas Municipais	sim	sim (com a concordância do ente municipal)	sim (com a concordância do ente municipal)
Áreas Públicas Estaduais	sim (com a concordância do ente estadual)	sim	sim (com a concordância do ente estadual)
Áreas Públicas Federais	não	não	sim

A legitimação de posse

A legitimação de posse é um instrumento destinado a reconhecer a posse do morador da área que foi objeto de demarcação urbanística. Trata-se do reconhecimento, pelo Poder Público, da situação de posse mansa e pacífica da área que ocupam sem possuírem título de propriedade.

Ela dá publicidade à posse qualificada, em relação a qual o Poder Público pode conferir um título, registrado no Cartório do Registro de Imóveis, em nome do

morador. Esse é um título precário que só materializa o fato da posse (artigo 183 CF).

Em áreas privadas, a legitimação de posse viabiliza a aquisição da propriedade imóvel por meio da usucapião administrativa. Em áreas públicas, facilitará a outorga de concessão de uso para fins de moradia ou de outro instrumento.

Podem ser beneficiados pela legitimação de posse os moradores cadastrados, da área demarcada, que não sejam proprietários, concessionários ou foreiros de outro imóvel urbano ou rural. Os beneficiários da legitimação não podem, também, ter sido beneficiados por outra legitimação de posse concedida anteriormente.

Para que ocorra a legitimação de posse é necessário que o assentamento tenha recebido a demarcação urbanística, que o projeto de regularização tenha sido aprovado pelo Município e que o parcelamento decorrente do projeto tenha sido registrado no Registro de Imóveis.

A conversão do título de posse em propriedade

Os beneficiários da legitimação poderão converter o registro do título de legitimação de posse em registro de propriedade, depois de transcorridos cinco anos do registro da legitimação, com base na usucapião urbana de imóvel com área de até 250m² (se a extensão da área

do imóvel for superior a 250m² o prazo da usucapião poderá ser ampliado). Para a conversão, o interessado deve apresentar, ao Registro de Imóveis, requerimento solicitando a conversão da posse em propriedade, juntando uma certidão comprovatória que não há ações ajuizadas discutindo a posse ou a propriedade do imóvel objeto da usucapião urbana (art. 183 da Constituição), bem com as seguintes declarações no requerimento:

I – Declaração que não possui outro imóvel urbano ou rural;

II – Declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

III – Declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

Utilização de Áreas de Preservação Permanente na regularização

Há possibilidade de realizar regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente que tenham sido ocupadas anteriormente a 31 de dezembro de 2007 desde que o assentamento esteja inserido em área urbana consolidada e haja estudo técnico comprovando que haverá melhoria das condições ambientais em comparação com a ocupação irregular.

Áreas de Preservação Permanente (APP's) são áreas em que a vegetação deve ser mantida protegida contra o desmatamento, tais como as matas ao longo dos rios e cursos d'água ou ao

redor de lagos, lagoas e nascentes, assim como aquelas que estão no topo dos morros, montanhas, serras e encostas com acentuadas declividade.

Área urbana consolidada é uma parcela de área urbana com densidade demográfica superior a 50 habitantes por hectare, com malha viária implantada e com pelo menos dois dos seguintes equipamentos implantados: drenagem de chuvas, esgoto sanitário, abastecimento de água potável, rede de energia elétrica, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos.

O projeto de regularização fundiária

Para que a regularização fundiária seja uma solução integrada para os diversos problemas ambientais e sociais, de situações de risco, de falta ou de precariedade de infraestrutura urbana e não represente simplesmente um título registrado que ofereça algumas garantias de posse do lote ao morador, faz-se necessário elaborar um projeto de regularização fundiária que, conforme a lei, deve contemplar as dimensões dominiais, urbanísticas e ambientais.

Dessa forma, um projeto de regularização deve contemplar no mínimo os seguintes elementos:

- Áreas ou lotes a serem regularizados e, quando for o caso, as edificações a serem relocadas;
- Vias de circulação existentes ou

projetadas e outras áreas destinadas ao uso público;

- Medidas necessárias à promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área;
- Compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;
- Condições para promover a segurança da população em situações de risco;
- Medidas para adequação da infraestrutura básica;

Além desses elementos mínimos, o projeto deve ser adicionado de outros previstos pela legislação municipal, além de todas as edificações existentes e seu arranjo em lotes. O projeto, ainda, pode ser desenvolvido em etapas, de acordo com um cronograma de obras e serviços.

Esse projeto é exigido tanto para a regularização fundiária de interesse social como para a regularização fundiária de interesse específico e constitui peça obrigatória para o registro do parcelamento dele decorrente.

Quem pode promover a regularização fundiária?

De acordo com a lei, estão legitimados a promover regularização fundiária:

- A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios;

- A população moradora dos assentamentos informais, individual ou coletivamente;

- Cooperativas habitacionais, associações de moradores, organizações sociais;

- Entidades civis criadas para promover desenvolvimento urbano e regularização fundiária.

Entretanto é importante esclarecer que a regularização fundiária é um processo de natureza eminentemente coletiva, reclamando a atuação articulada de diversos atores e da participação da comunidade. Assim, apesar de não figurarem na lei como legitimados para realizarem a regularização fundiária, há vários outros atores que se devem envolver no processo de regularização fundiária para garantir seu mais pleno êxito, de acordo com as características e condições peculiares a cada regularização, tais como o Ministério Público, as concessionárias de serviços públicos, os Registros de Imóveis, a Defensoria Pública, etc.

De outro lado, cabe salientar que todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro, poderão ser promovidos somente pela União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios.

O papel dos Municípios

Cabe aos Municípios, no processo de regularização fundiária:

- Promover e instaurar procedimentos destinados à regularização fundiária;

- Dispor sobre o procedimento de regularização fundiária no território do Município, através de normas municipais, ainda que a ausência de tais normas não impeça a aplicação das disposições da Lei Federal nº 11.977/2009;

- Definir os requisitos de elaboração do projeto de regularização fundiária no que se refere aos desenhos (plantas), memorial descritivo e cronograma de obras e serviços;

- Autorizar a redução de áreas de uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano, para assentamentos implantados antes de 7 de julho de 2009, quando entrou em vigor a Lei Federal nº 11.977/2009;

- Analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária;

- Promover o licenciamento urbanístico e ambiental, nas regularizações fundiárias de interesses social, através de ato único, equivalente à análise e aprovação do projeto de regularização;

- Autorizar a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente.

O papel do Poder Público

Aos Municípios, Estados, União e seus órgãos delegados compete:

- Nas regularizações fundiárias de interesse social, implantar e manter infraestrutura básica, sistema viário e equipamentos comunitários, ainda que promovida por outros legitimados, ou que não esteja concluída a regularização jurídica do imóvel;
- Emitir e instruir adequadamente com a documentação prevista em lei, o auto de demarcação urbanística, nas regularizações fundiárias de interesse social;
- Promover alterações no auto de demarcação urbanística ou adotar outras medidas para sanar eventuais oposições à demarcação realizada;
- Elaborar o projeto de regularização fundiária, submetendo-o à aprovação do Município;
- Submeter o parcelamento realizado a partir do projeto de regularização ao registro imobiliário;
- Conceder os títulos de legitimação de posse aos beneficiários da regularização fundiária de interesse social;
- Providenciar certidões do cartório distribuidor judicial, para fins de prova pelos beneficiários, no pedido de conversão da posse legitimada em

propriedade, perante o Registro de Imóveis;

- Orientar os beneficiários da regularização quanto aos procedimentos e documentos necessários à conversão da legitimação de posse em propriedade.

O papel do Registro de Imóveis

Aos Cartórios de Registro de Imóveis cabe:

- Expedir certidão de matrícula ou transcrição das áreas que venham a constituir objeto de regularização fundiária;
- Receber e examinar o auto de demarcação urbanística elaborado para fins de regularização fundiária de interesse social;
- Realizar buscas para identificação do proprietário e das matrículas ou transcrições referentes à área demarcada para regularização;
- Notificar o(s) proprietário(s) da(s) área(s), seus confrontantes e demais interessados para eventual impugnação da demarcação urbanística;
- Notificar o promovente da regularização fundiária de interesse social no caso de impugnação e tentar promover acordo entre o promovente e o impugnante;
- Averbar o auto de demarcação

na matrícula correspondente e, se inexistente, abrir a matrícula com base nos documentos da demarcação urbanística realizada;

- Receber e registrar o parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária na respectiva matrícula;
- Abrir matrícula para todas as parcelas resultantes do projeto de regularização fundiária;
- Registrar o título de legitimação de posse concedido aos beneficiários da demarcação urbanística;
- Registrar a conversão da legitimação de posse em propriedade, a requerimento dos beneficiários, mediante apresentação dos documentos legais necessários.

Remeter ao Ministério Público, documento cujo conteúdo contenha indícios ou evidência de loteamento irregular ou clandestino.

O papel da Defensoria Pública

A Defensoria Pública, instituição permanente e essencial à Justiça, dedica-se a fazer com que o acesso à justiça chegue de forma democrática a todos. Para isso, incumbe a esta instituição a orientação jurídica, a promoção dos direitos humanos, bem como a defesa, judicial e extrajudicial, dos direitos individuais e coletivos, de maneira

integral e gratuita, aos necessitados.

Dentre os diversos campos de atuação da Defensoria Pública, a instituição desempenha papel fundamental na regularização fundiária dos imóveis ocupados pela população carente. Com efeito, as ocupações irregulares são realidade tanto no meio rural como nas conglomerações urbanas. Muitos são os fatores que podem ser apontados para tal situação, mas, dentre eles, cite-se o desconhecimento, pela maioria da população, do sistema burocrático registral adotado pelo país. Assim, com objetivo de integrar tais ocupações ao contexto legal brasileiro, a **Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul**, além de prestar a devida orientação jurídica, tem implementado o ajuizamento de **ações de usucapião individuais e coletivas**, utilizando, ainda, o instituto como meio de defesa. Também presta apoio ao Poder Público no sentido de otimizar a tramitação dos procedimentos destinados à regularização fundiária.

O papel dos beneficiários da regularização fundiária

Aos beneficiários dos processos de regularização fundiária de interesse social cabe:

- Participar do processo de regularização fundiária, acompanhando a realização de cada etapa, especialmente da elaboração do projeto de regularização;
- Solicitar ao Poder Público a concessão do título de legitimação

de posse, apresentando todos os documentos necessários;

- Solicitar, perante o Registro de Imóveis, a conversão do título de legitimação de posse em título de propriedade, apresentando os documentos necessários.

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

A Lei Federal nº 11.977/2009 também criou a possibilidade de ser realizada a regularização fundiária de interesse específico, através das disposições de seus artigos 61 e 62.

Nessa espécie de regularização fundiária não está presente o caráter social presente na regularização fundiária de interesse social e, como tal, nela não podem ser aplicados aqueles instrumentos específicos, como a demarcação urbanística pelo Poder Público, a titulação da legitimação de posse e a possibilidade de ocupação de áreas de preservação permanente.

Assim, essa regularização vai destinar-se especialmente à regularização de loteamentos ou parcelamentos que se encontrem em situação irregular quanto ao seu registro, especialmente aqueles que tenham sido implantados depois da vigência da Lei Federal nº 6.766/1979 (atual lei de loteamentos), que ocorreu a partir de 19 de dezembro de 1979.

A regularização fundiária de interesse

específico exige a elaboração de um projeto de regularização que observe o disposto no art. 51 da Lei Federal nº 11.977/2009, para cuja aprovação é necessária a expedição das licenças urbanística e ambiental, que definirão as responsabilidades pela implantação de infraestrutura básica, sistema viário, equipamentos comunitários e as medidas de compensação exigidas para a regularização.

Depois de executado o projeto de regularização, o parcelamento dele resultante deverá ser objeto de registro no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 64 da Lei Federal nº 11.977/2009, observadas as disposições da Lei nº 6.766/1979, inclusive com a abertura de matrícula para toda a área objeto da regularização, se não houver, e de matrículas para as parcelas resultantes do projeto de regularização fundiária.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ANTIGOS LOTEAMENTOS

Através do art. 71 da Lei Federal nº 11.977/2009 foi autorizada a realização de uma regularização fundiária de glebas que tenham sido parceladas para urbanização, anteriormente a 19 de dezembro de 1979 (data em que passou a vigorar a Lei Federal nº 6.766/1979).

Relativamente a essa regularização vai-se exigir que o parcelamento tenha sido realizado em conformidade com a legislação existente anteriormente à Lei nº 6.766/1979.

Para a regularização desses antigos loteamentos, através do registro do respectivo parcelamento junto ao Registro de Imóveis, o interessado deverá apresentar os desenhos (plantas) e documentos comprobatórios, contendo as informações necessárias à efetivação do registro do parcelamento, acompanhados de uma certificação, conferida pelo Município, de que o parcelamento está implantado e integrado à estrutura da cidade, não sendo necessária a aprovação do projeto de regularização, como um todo, pelo município.

As condições e critérios dessa certificação pelo Município deverão ser estabelecidos pela legislação municipal, usando da atribuição que lhe foi outorgada pelo art. 49 da Lei Federal nº 11.977/2009.

A regularização autorizada pelo art. 71 da Lei Federal nº 11.990/2009 pode ser feita em relação à totalidade ou a parcelas da gleba.

Nessas regularizações fundiárias de antigos loteamentos o Município também poderá lançar mão do que foi autorizado pelo art. 52 da Lei nº 11.977/2009, permitindo a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM IMÓVEIS PÚBLICOS

A regularização fundiária em imóveis públicos foi criada pela Lei nº 11.481/2007,

ao introduzir a Seção III-A, ao Decreto-Lei nº 9.760/1946, que passou a autorizar a lavratura de autos de demarcação em imóveis de propriedade da União.

Para realização de regularização fundiária de interesse social em imóveis públicos, ficaram também autorizados os Estados e Municípios a aplicarem os referidos dispositivos, nas regularizações fundiárias de interesse social promovidas nos imóveis de sua propriedade.

O auto de demarcação, instruído com a planta e o memorial descritivo da área a regularizar, planta de sobreposição, certidão de matrícula e certidão de que a área pertence ao patrimônio da União, será prenotado e atuado perante o Registro de Imóveis que desenvolverá o procedimento para abertura de matrícula do imóvel em nome da União e registro do auto de demarcação do imóvel.

Depois de regularizado o imóvel no patrimônio público, os serviços de patrimônio da União, Estados e Municípios poderão outorgar o direito de uso sobre o imóvel regularizado ao ocupante.

PROJETO “MORE LEGAL”

O projeto “More Legal”, destinado a promover a regularização e registro de loteamentos, desmembramentos, fracionamentos ou desdobros de imóveis urbanos ou urbanizados, ainda que localizados em zona rural, no Estado do Rio Grande do Sul, foi instituído através de provimentos da Corregedoria-Geral de Justiça, desde o início da década de 1980,

estando previsto, atualmente no Capítulo XV do Título V da Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria-Geral de Justiça do RS, aprovada pelo Provimento nº 32/2006-CGJ-RS.

Essa modalidade de regularização fundiária contempla a autorização, pela autoridade judiciária, de registro de parcelamento realizado em áreas urbanas ou urbanizadas que estejam em situação consolidada, entendida esta como aquela situação de fato em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização de vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras peculiaridades, indiquem a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio, sendo valorizados, nessa aferição, quaisquer documentos provenientes do Poder Público, especialmente do Município.

O pedido de registro de parcelamento, nessas condições, deve ser instruído com os seguintes documentos:

- Título de propriedade do imóvel;
- Certidão de ação real ou reipersecutória, de ônus reais e outros gravames, referente ao imóvel, expedida pelo Ofício do Registro de Imóveis;
- Planta do imóvel e memorial descritivo, emitidos ou aprovados pelo Município.

Quando se tratar de parcelamentos

populares, destinados às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública com processo de desapropriação em curso ou imissão provisória na posse, promovidos pela União, Estado ou Município, ou suas entidades delegadas, é dispensada a apresentação do título de propriedade.

O pedido será apresentado perante o Ofício do Registro de Imóveis da situação do imóvel a regularizar, onde será protocolado, autuado e, estando em ordem, será remetido ao juízo competente em matéria de registros públicos (Vara da Direção do Foro nas comarcas do interior do Estado e Vara dos Registros Públicos na comarca da Capital) para decisão, após a manifestação do Ministério Público.

Uma vez registrado o parcelamento do solo urbano (loteamento, desdobramento, fracionamento ou desdobro), os adquirentes dos lotes de terreno poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento perante o Ofício de Registro de Imóveis.

Mais recentemente, o Projeto More Legal passou a admitir a estremação e localização de terreno urbano mediante escritura pública declaratória na qual é obrigatória a intervenção de todos os confrontantes da propriedade a localizar, da mesma forma que é praticado em relação aos imóveis rurais no Projeto Gleba Legal.



PROJETO “GLEBA LEGAL”

O projeto “Gleba Legal” destinado a promover a regularização de parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio em situação pro diviso, no Estado do Rio Grande do Sul, foi instituído através de provimentos da Corregedoria-Geral de Justiça, desde o início da década de 1980, estando previsto, atualmente no Capítulo XVI do Título V da Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria-Geral de Justiça do RS, aprovada pelo Provimento nº 22/2006-CGJ-RS.

Essa modalidade de regularização fundiária contempla a autorização, pela autoridade judiciária, da regularização de parcelas, em condomínios rurais pro diviso que apresentem situação consolidada e localizada, mediante a abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento, mediante anuência dos confrontantes das parcelas a serem estremadas.

A instrumentalização do ato, para fins de localização da parcela, é feita mediante escritura pública declaratória na qual é obrigatória a intervenção de todos os confrontantes da gleba a localizar, sejam ou não condôminos na área maior.

Tratando-se de simples localização de parcela, sem necessidade de retificação na descrição do imóvel, será dispensada a apresentação de planta, memorial ou outro documento, bastando a apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e a prova de quitação do Imposto Territorial Rural (ITR),

que deverão ser consignados na escritura.

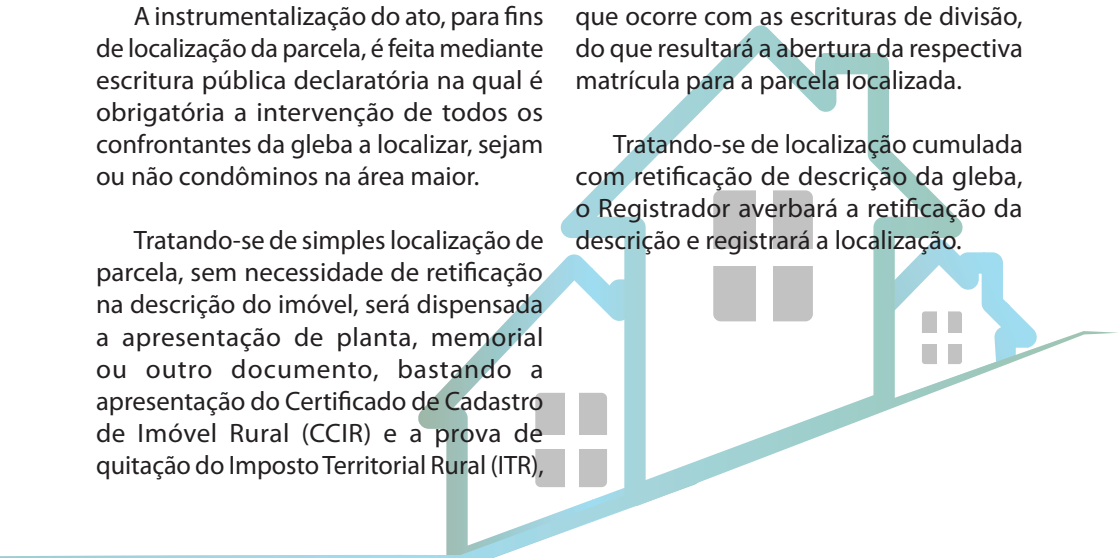
Tratando-se de localização cumulada com retificação de descrição de parcelas, serão exigidos, para a lavratura da escritura declaratória:

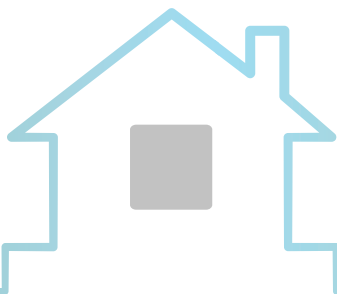
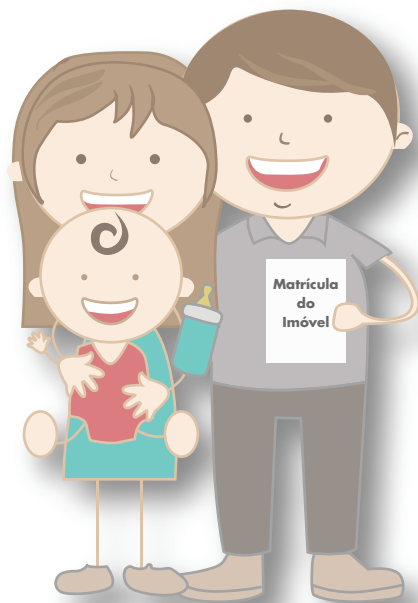
- Planta do imóvel;
- Memorial descritivo, incluindo a descrição das configurações da planta;
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável pelo projeto.

A escritura pública declaratória será protocolada no Ofício do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária de localização do imóvel, verificando o Oficial de sua regularidade em atenção aos princípios registrais.

O Registrador localizará a gleba lavrando ato de registro, a exemplo do que ocorre com as escrituras de divisão, do que resultará a abertura da respectiva matrícula para a parcela localizada.

Tratando-se de localização cumulada com retificação de descrição da gleba, o Registrador averbará a retificação da descrição e registrará a localização.







LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR

-LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009

(Publicada no DOU de 8.7.2009)

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

-LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

(DOU 31.12.1973, republicado no DOU 16.9.1975)

Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

-CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA CORREGEDORIA NACIONAL

PROVIMENTO Nº 44, DE 18 DE MARÇO DE 2015

Estabelece normas gerais para o registro da regularização fundiária urbana.

(Publicado no DOU eletrônico, edição nº 51/2015 - Brasília-DF, 19 de março de 2015)

CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA NOTARIAL E REGISTRAL DA CGJ-RS

(Instituída pelo Provimento nº 32/2006- CGJ-RS)



CARTILHA DE ORIENTAÇÃO PARA O USO DE INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO RIO GRANDE DO SUL



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

FAMURS

FAMURS



Colégio Registral
do Rio Grande do Sul
35 anos