



# Regularização Fundiária Urbana

**João Pedro Lamana Paiva**

**Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre**

**35º Encontro Regional dos  
Oficiais de Registro de Imóveis**

De 28 a 30 de abril de 2016  
Hotel Mercure - Goiânia-GO

Realização:



Apoio:





# INTRODUÇÃO

## Conceito amplo de Regularização Fundiária

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

# Conceito Legal de Regularização Fundiária

- “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.”

**(Art. 46 da Lei nº 11.977/2009)**

# Natureza jurídica da Regularização Fundiária Urbana

- Processo de natureza administrativa, que se desenvolve perante o Registro de Imóveis, cujo rito procedimental afeiçoa-se a três situações distintas:
- 1ª) Regularização promovida pelo Poder Público, mediante registro de **auto de demarcação** e projeto aprovado;
- 2ª) Regularização promovida pelos legitimados previstos em lei (art. 50), mediante pedido de **registro de parcelamento** e projeto aprovado pelo Poder Público;
- 3ª) Regularização promovida pelos legitimados previstos em lei (art. 50), mediante pedido de **registro de condomínio edilício** e projeto aprovado pelo Poder Público.

# Diagrama da regularização fundiária

## PRINCIPAIS OPERADORES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Poder Público (predominantemente o Municipal)**



**PJ/MP/DP**

**Registrador/Notário**

# As várias modalidades de regularização fundiária

- Para a regularização de imóveis no país, a legislação específica editada (especialmente a Lei n. 11.977/2009) instituiu **várias espécies** de regularização fundiária, pretendendo, com isso, obter um **reordenamento do espaço territorial** brasileiro, com ênfase especial à busca de melhorias para as condições ambientais do espaço urbano como medida fundamental à integração social, à salubridade e à qualidade de vida da população.

São elas:

## Modalidades de regularização fundiária

- a) a **regularização fundiária de interesse social**, que é a forma mais popular e talvez a mais revolucionária de nossa história, disciplinada pelos artigos 53 a 60-A da Lei n. 11.977/2009, destinando-se à regularização de imóveis urbanos, públicos ou privados, ocupados de forma consolidada e irreversível, por população de baixa renda, predominantemente para moradia;
- b) a **regularização fundiária de interesse específico**, prevista pelos artigos 61 e 62 da Lei n. 11.977/2009, destinada à regularização de parcelamentos surgidos já sob a vigência da atual Lei de Parcelamento do Solo (Lei n. 6.766/1979), mas que permaneceram em situação de irregularidade quanto ao seu registro de parcelamento perante o Registro de Imóveis;

## Modalidades de regularização fundiária

- c) a **regularização fundiária inominada**, prevista pelo art. 71 da Lei n. 11.977/2009, sendo destinada à regularização de antigos loteamentos surgidos na vigência da legislação **anterior** à atual Lei de Loteamentos (Lei n. 6.766/1979);
- d) a **regularização fundiária de interesse social em imóveis públicos**, autorizada pela Lei n. 11.481/2007, destinada à regularização de imóveis do patrimônio da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios quanto à sua ocupação por população de baixa renda para garantia do exercício do direito à moradia, por meio de concessões de uso especial para fins de moradia.

# Instrumentos específicos para cada situação

- A legislação de regularização definiu instrumentos específicos para a resolução das mais diversas situações presentes no universo de realidades fundiárias urbanas encontráveis no país.
- Cabe aos promoventes dos processos de regularização a eleição dos instrumentos adequados a cada situação particular.
- Não há uma receita pronta para o processo de regularização, dada a variedade de situações presentes na realidade nacional.



# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

# Instrumento legal inovador

- A regularização fundiária de interesse social revelou-se como um instrumento verdadeiramente inovador no conjunto de medidas legais até então existentes, trazendo a possibilidade de **regularização jurídica** dos imóveis que estão na informalidade, porque é capaz de conferir a **propriedade imobiliária** àqueles que podiam fruir tão somente o que os estreitos limites da **posse** eram capazes de conferir.

# Pressuposto

- Constitui pressuposto para a realização do processo de regularização fundiária de interesse social a existência de **assentamentos irregulares** (sem título de propriedade) ocupados por **população de baixa renda** e que o Poder Público ou outro legitimado tenha **interesse em regularizar**.

# Conceituação legal

- O inciso VII do art. 47 da Lei n. 11.977 conceitua a regularização fundiária de interesse social como sendo uma “Regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:
  - a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos; (*Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011*)
  - 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.”

# Forma do título

- O processo de regularização fundiária de interesse social, visando à *regularização jurídica* da propriedade imobiliária informal, é recentíssimo e *sui generis* na ordem jurídica do país;
- Primeiramente há a concessão de um *título de posse* (legitimação de posse), operando-se, a seguir, a *conversão* desse título em um *título de propriedade*, tendo por base a **usucapião** concedida administrativamente, perante o Registro de Imóveis.

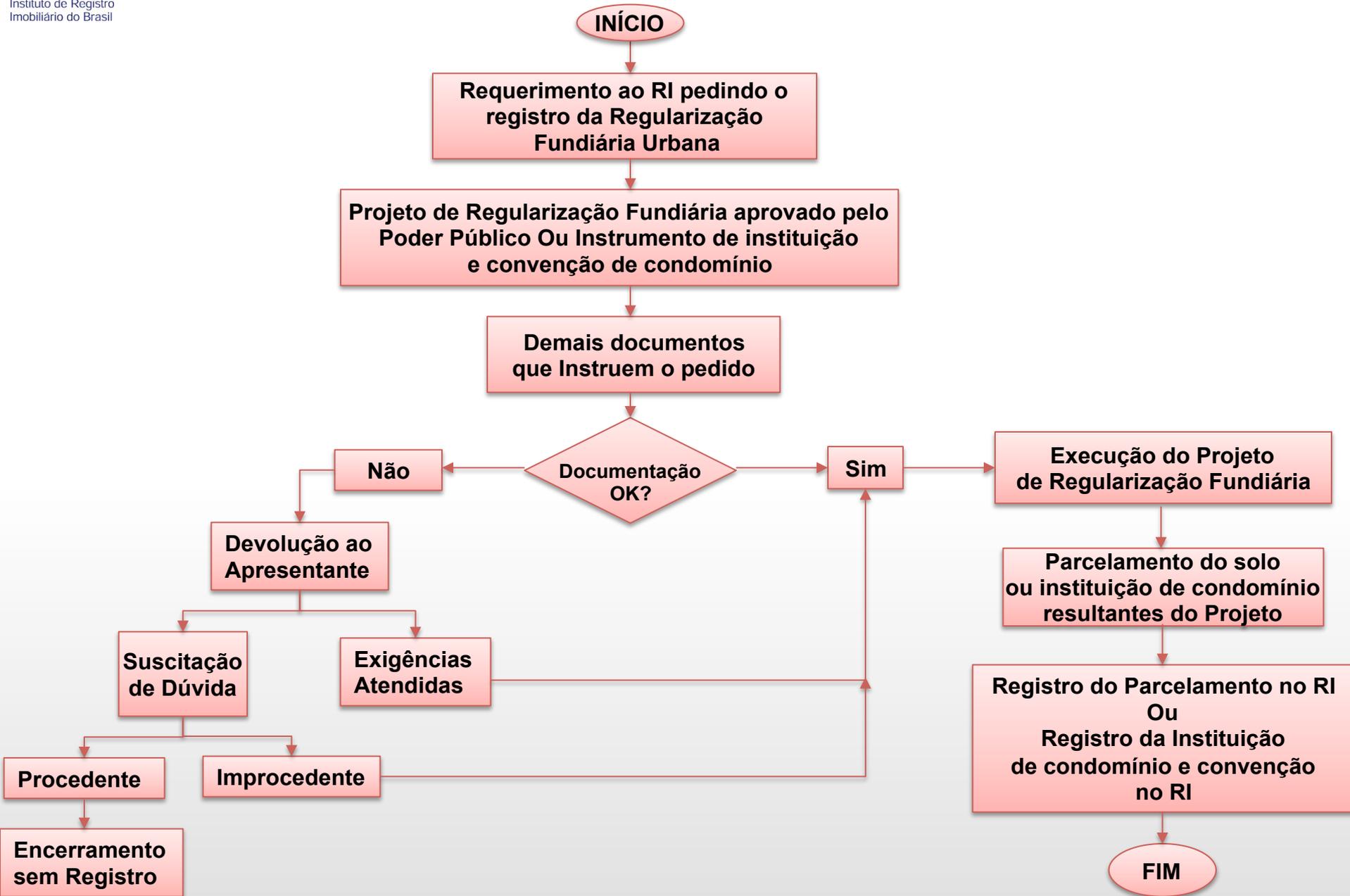
## Esforço para inovação

- A **regularização fundiária de interesse social** foi o instituto jurídico **mais inovador** e revolucionário até então criado como instrumento de regularização imobiliária no país.
- Essa modalidade de regularização fundiária teve o mérito de possibilitar uma **harmonização entre ações** dos órgãos do Poder Público, do Registro Imobiliário e das organizações representativas da sociedade civil para o êxito do processo de regularização fundiária.

# Regulamentação da regularização fundiária urbana

- A Corregedoria Nacional do CNJ editou o **Provimento nº 44**, de 18 de março de 2015, estabelecendo “*normas gerais*” para o registro da regularização fundiária urbana;
- Essa norma regulamentar, baseada na Lei nº 11.977/2009, nas alterações inseridas na Lei nº 6.015/1973, relativas ao registro da regularização fundiária urbana (artigos 195-A, 195-B e 288-A a 288-G) é um roteiro que pretende orientar a aplicação da legislação específica de regularização fundiária;
- Abrange também a regularização fundiária urbana prevista pela Lei nº 11.952/2009 para ocupações situadas em áreas da União, na Amazônia Legal.

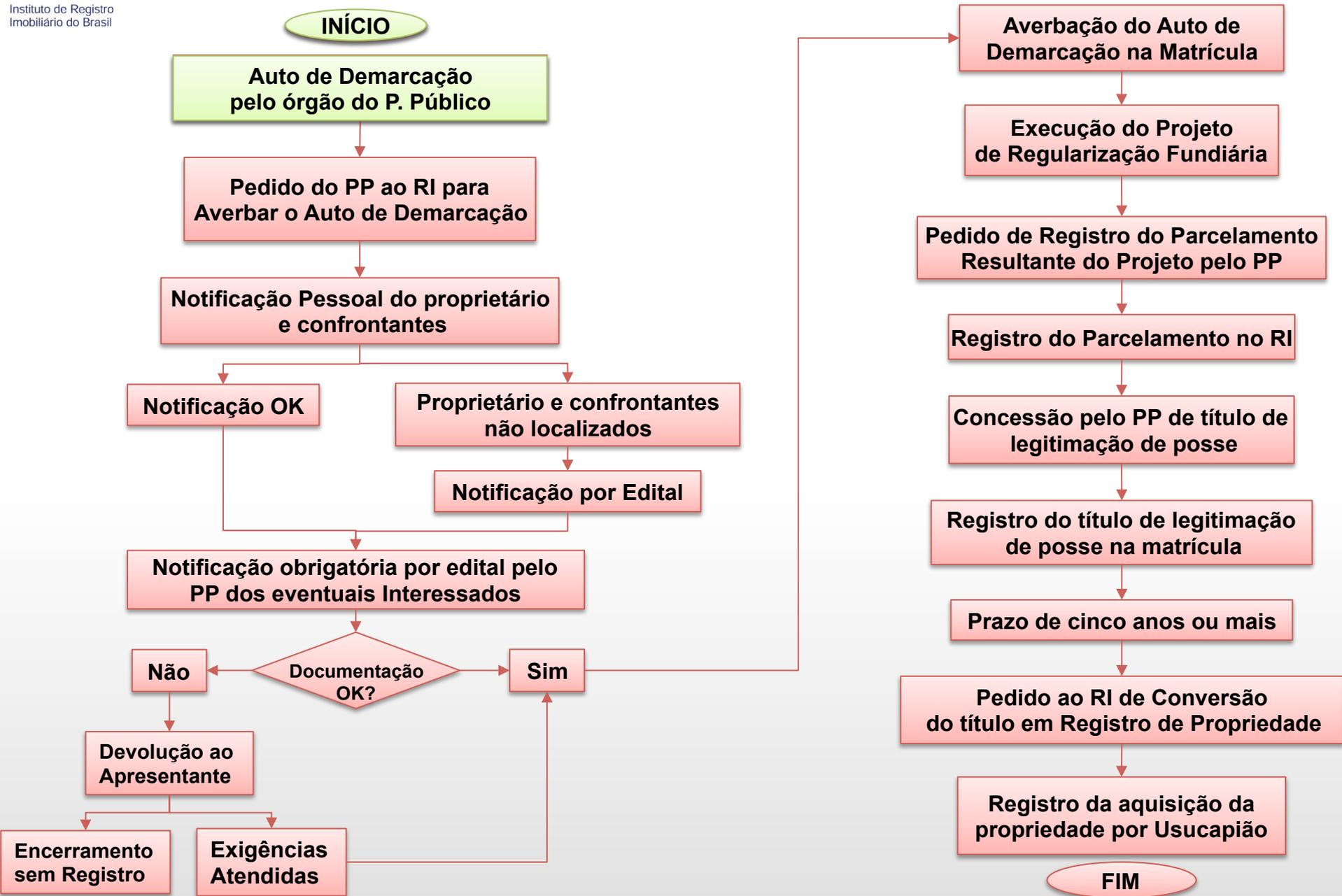
# FLUXOGRAMA (SEM DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA)



# Fases do procedimento (COM DEMARCAÇÃO)

- O procedimento de **regularização fundiária de interesse social** quando promovida pelo Poder Público apresenta quatro fases:
- 1. Demarcação urbanística** (realização e averbação);
  - 2. Projeto de regularização** (elaboração e execução);
  - 3. Legitimação de posse** (registro e titulação);
  - 4. Aquisição da propriedade** (conversão do registro de posse em propriedade pela usucapião administrativa).

# FLUXOGRAMA DO PROCEDIMENTO PROMOVIDA PELO PODER PÚBLICO MEDIANTE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA





# A DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

# Lavratura do auto de demarcação

- A **demarcação urbanística**, caracteriza-se como um procedimento administrativo utilizado pelo Poder Público quando empreende a realização da Regularização Fundiária de Interesse Social, envolvendo o Registro de Imóveis e dispensando a atuação do Poder Judiciário.
- Materializa-se por meio da **lavratura do auto de demarcação**, previsto no art. 56 da Lei n. 11.977/2009, pelo órgão promovente da regularização, “com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação”.

# Importância política da iniciativa do Poder Público

- Ainda que haja outros legitimados para requererem a instauração da regularização fundiária de interesse social, nossa opinião é de que é fundamental a iniciativa do **Poder Público** na organização do processo de regularização, mobilizando a comunidade interessada, realizando o **auto de demarcação urbanística** e orientando a realização do **projeto de regularização**.
- A eficácia do processo de regularização, nesses termos, será incomparavelmente maior.
- Entendemos que a hipótese de desenvolvimento do processo de regularização **pelos demais legitimados** previstos em lei deve ficar reservada aos casos em que haja resistência do Poder Público em fazer a regularização.

## Documentos que instruem o auto

- Os documentos que instruem o **auto de demarcação** são aqueles constantes dos incisos do § 1º do art. 56 da Lei n. 11.977/2009, com a redação dada pela Lei nº 12.424/2011 (resultante da conversão da Medida Provisória n. 514/2010):
- 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, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 6º;
  - II - **planta de sobreposição do imóvel demarcado** com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 6º; 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.

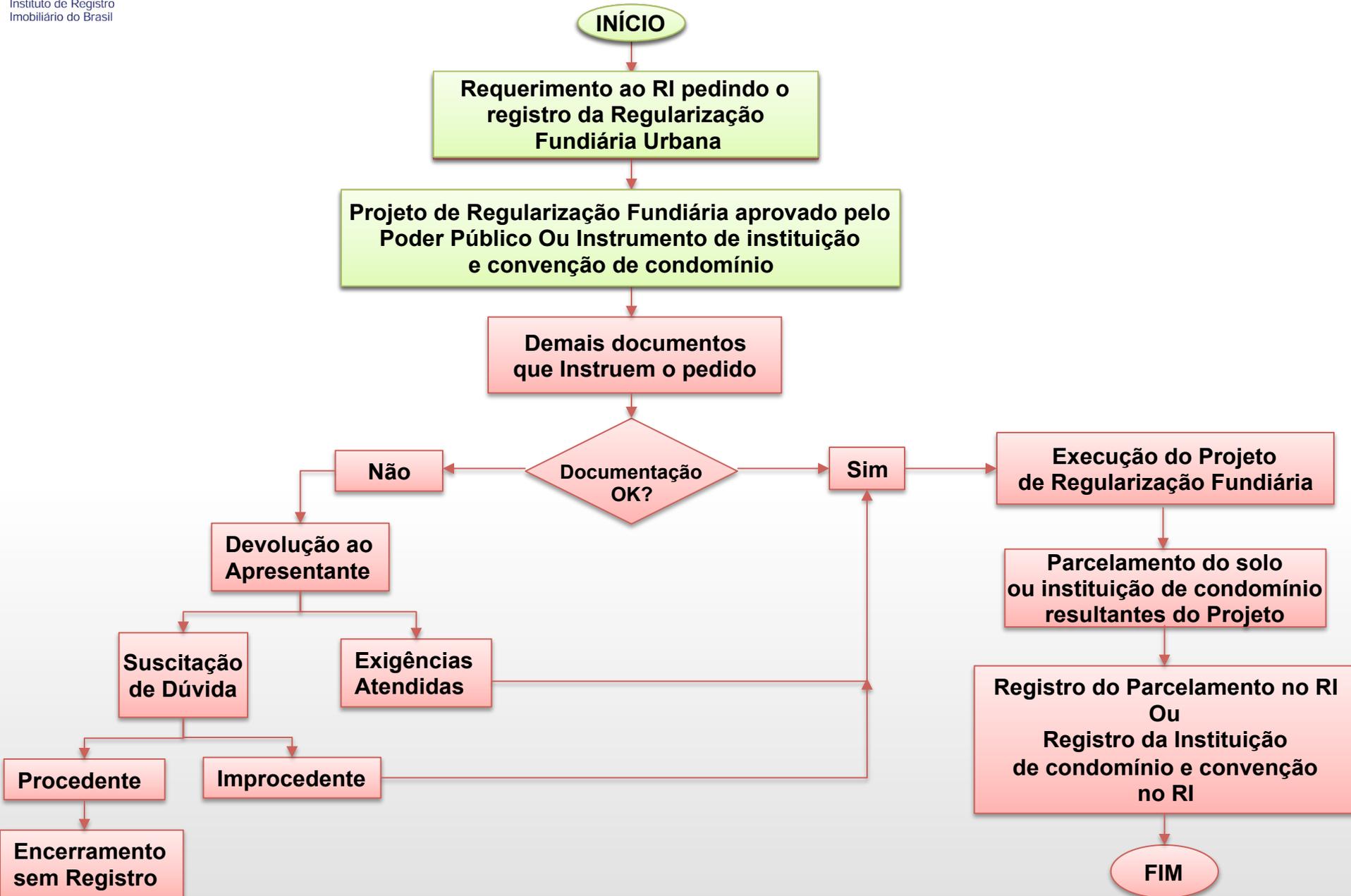
## Documentos que instruem o auto

- Também devem integrar esse auto as cópias das notificações – e respectivas respostas – enviadas aos órgãos de administração patrimonial dos entes federados (União, Estados, Distrito Federal e Municípios) para que se manifestem no prazo de 30 dias, de acordo com a previsão do § 2º do art. 56 da Lei n. 1.977/2009:
- quanto à **anuência ou oposição** ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público (inciso I do § 2º do art. 56);
- quanto aos **limites definidos** no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público (inciso II do § 2º do art. 56); e
- se detêm a **titularidade da área**, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes (inciso III do § 2º do art. 56).

## Pedido de registro sem auto de demarcação urbanística

- O **Provimento nº 44/2015-CNJ** estabelece a possibilidade de pedido de regularização, mediante **requerimento** dos legitimados e independente de demarcação urbanística, mas exige a apresentação de **projeto de regularização** aprovado pelo Poder Público, podendo fazer-se sob duas formas (art. 5º, parágrafos 1º e 2º):
  - Registro de parcelamento; e
  - Registro de condomínio edilício.

# FLUXOGRAMA (SEM DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA)



## Notificação obrigatória dos órgãos de controle do patrimônio público

- A Lei n. 12.424/2011 acrescentou o § 2º ao art. 56 da Lei n. 11.977/2009, tornando **obrigatória, em qualquer hipótese**, a notificação dos órgãos de controle patrimonial das diversas administrações, em razão de terem promovido sua **discriminação judicial ou administrativa** e essas situações ainda não terem ingressado no álbum imobiliário.

## Consequências da notificação

- Se o ente público notificado comprovar a titularidade da área, deverá manifestar-se quanto à sua anuência ou oposição ao procedimento da regularização fundiária (§5º combinado com o § 2º, inciso I, do art. 56).
- No caso de se tratar de área de domínio da União, manda a lei que seja aplicado o procedimento de regularização fundiária de interesse social em imóveis da União de que trata a Seção III-A do Decreto-lei n. 9.760, de 5 de setembro de 1946, inserida pela Lei n. 11.481, de 31 de maio de 2007.

## Consequências da notificação

- **No caso de se tratar de área de domínio de Estados, Distrito Federal ou Municípios, será aplicada a sua respectiva legislação patrimonial, sendo importante observar que o art. 22 da Lei n. 11.481/2007 autoriza a que os demais entes federados apliquem o procedimento utilizado pela União (artigos 18-B a 18-F da Seção III-A do Decreto-lei n. 9.760/1946) às regularizações fundiárias de interesse social a serem promovidas nos imóveis de sua propriedade se a unidade federada não dispuser de legislação específica.**

# Conceituação legal de demarcação urbanística

➤ Art. 47, Lei. 11.977/2009. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

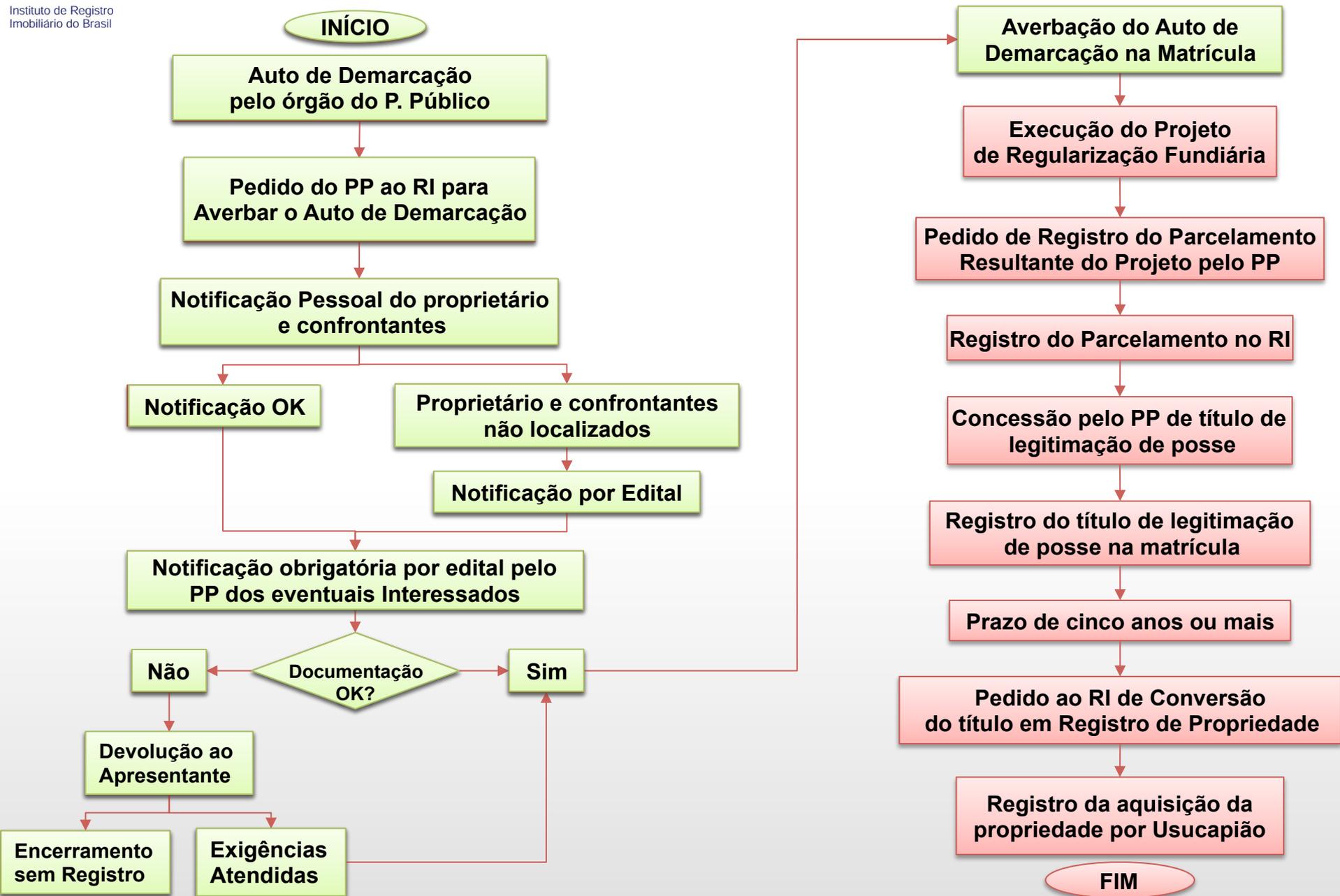
[...]

III – **demarcação urbanística**: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de **domínio público ou privado**, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

# Imóveis abrangíveis pela demarcação urbanística

- O §5º do art. 56 da Lei n. 11.977/2009, acrescido pela Lei n. 12.424/2011, esclareceu que o auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis que estejam sob domínio:
  - I – privado cujos proprietários não tenham sido identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
  - II – privado registrados, ainda que de proprietários distintos; ou
  - III – público.

# FLUXOGRAMA DO PROCEDIMENTO PROMOVIDA PELO PODER PÚBLICO MEDIANTE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA



## Averbação do Auto de Demarcação

- O órgão do Poder Público promovedor da regularização fundiária de interesse social deverá, a seguir, remeter a demarcação urbanística por ele realizada ao Registro de Imóveis, com **pedido de averbação** do respectivo auto, conforme dispõe o art. 57 da Lei n. 11.977/2009.

## Procedimento do RI para a averbação do auto de demarcação

- Recebido o auto no Registro de Imóveis, deverá ser ele **protocolado**, dando-se início às **buscas** destinadas a identificar o(s) proprietário(s) da área a ser regularizada e as matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.
- O **Provimento nº 14/2015-CNJ** (art. 6º) esclareceu que, no caso de **qualificação negativa** do pedido de registro ou averbação da regularização, o oficial indicará por escrito as exigências a cumprir. Caso o interessado não se conforme, poderá requerer a **suscitação de dúvida**, de acordo com o art. 198 da LRP.

# Impugnação à averbação do auto de demarcação

- Ocorrendo **impugnação** à averbação do auto de demarcação urbanística, o Registro de Imóveis deverá **notificar** o Poder Público promovente da regularização fundiária para que se manifeste dentro do prazo de 60 dias.
- O **prazo** começa a correr da data do efetivo recebimento da notificação pelo órgão notificado.

# Abertura de matrícula da área demarcada

- Dispõe o **Provimento nº 44/2015** (art. 15) que será aberta matrícula da área demarcada se:
  - I - não houver registro anterior;
  - II - o registro anterior for transcrição;
  - III - o registro anterior for matrícula, mas a área demarcada não coincidir com a que já estiver matriculada; ou
  - IV - o registro anterior for matrícula de outra circunscrição imobiliária.

## Conteúdo da averbação

- O recente **Provimento nº 44/2015** estabeleceu que a **averbação** da demarcação informará:
  - I - a área total e o perímetro correspondente ao imóvel objeto de regularização;
  - II - as matrículas e, se houver as transcrições alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas;
  - III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

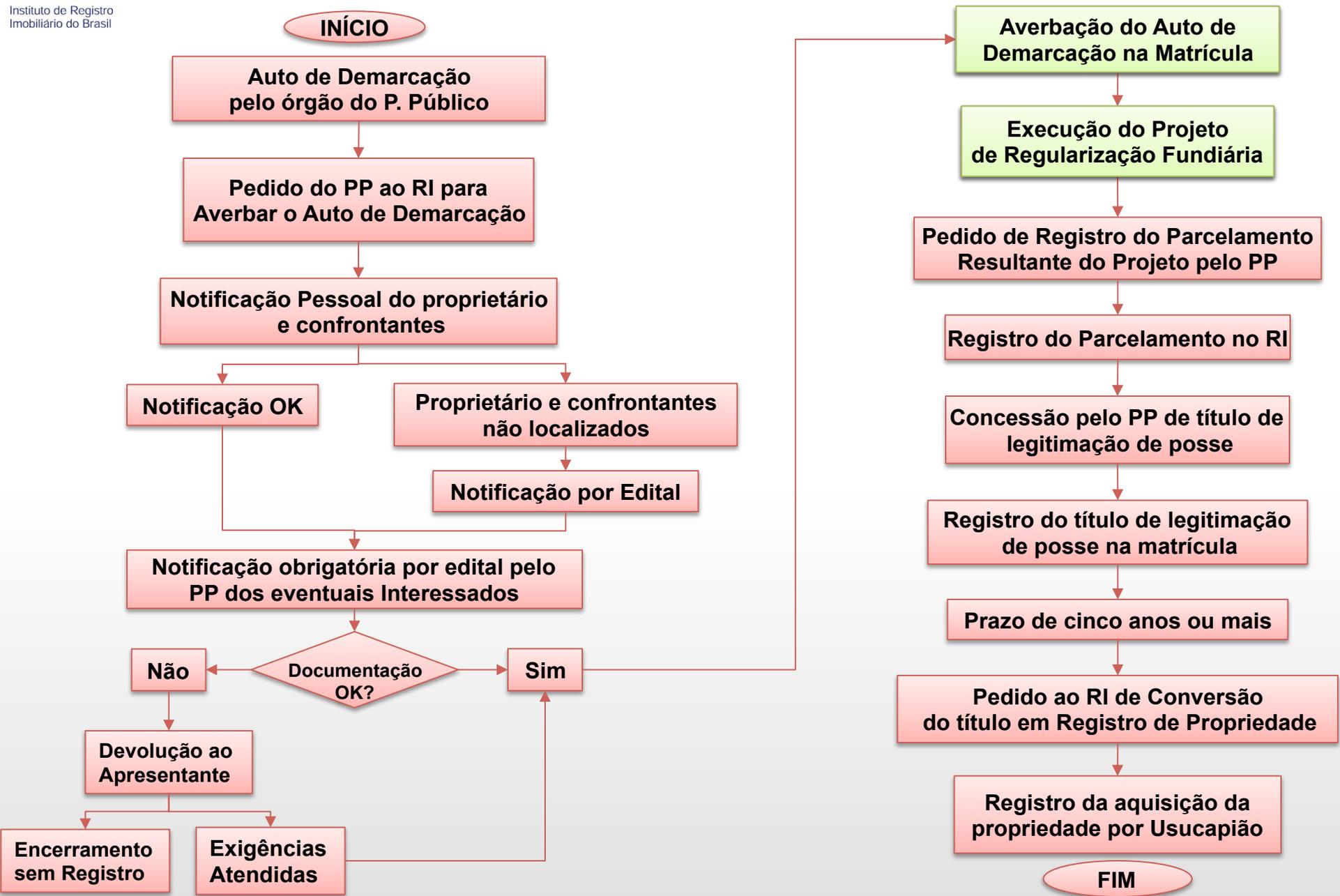
# Averbação na Matrícula

- O **Provimento CNJ nº 44/2015** também estabeleceu que a averbação da demarcação será feita:
- I - na matrícula que se abrir para a área demarcada e na matrícula anterior; ou
- II - não sendo necessária a abertura de nova matrícula, na matrícula atingida pela demarcação urbanística.

## Separação entre áreas públicas e privadas

- Não poderá ser lavrado auto de demarcação urbanística englobando áreas de propriedade privada e áreas de propriedade pública.
- Nessas situações, deverão ser elaborados autos de demarcação **separados** para as áreas de domínio público e de domínio privado, observando-se os procedimentos a seguir apresentados.

# FLUXOGRAMA DO PROCEDIMENTO PROMOVIDA PELO PODER PÚBLICO MEDIANTE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA



# Execução por etapas

- No caso de regularização a ser **executada por etapas**, o auto de demarcação será feito com planta e memorial descritivo referentes à **totalidade** da área objeto de regularização, que especifiquem as porções ainda não regularizadas (art. 288-B da LRP).

# Responsável técnico

- A planta e o memorial descritivo, na regularização promovida pela administração pública, deverão ser assinados por **profissional legalmente habilitado**.
- Necessária ART do CREA (pelos profissionais de engenharia) ou RRT do CAU (pelos profissionais de arquitetura e urbanismo).
  - É dispensada a apresentação de ART/RRT quando o responsável técnico for empregado ou servidor público (art. 288-C da LRP).



# PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

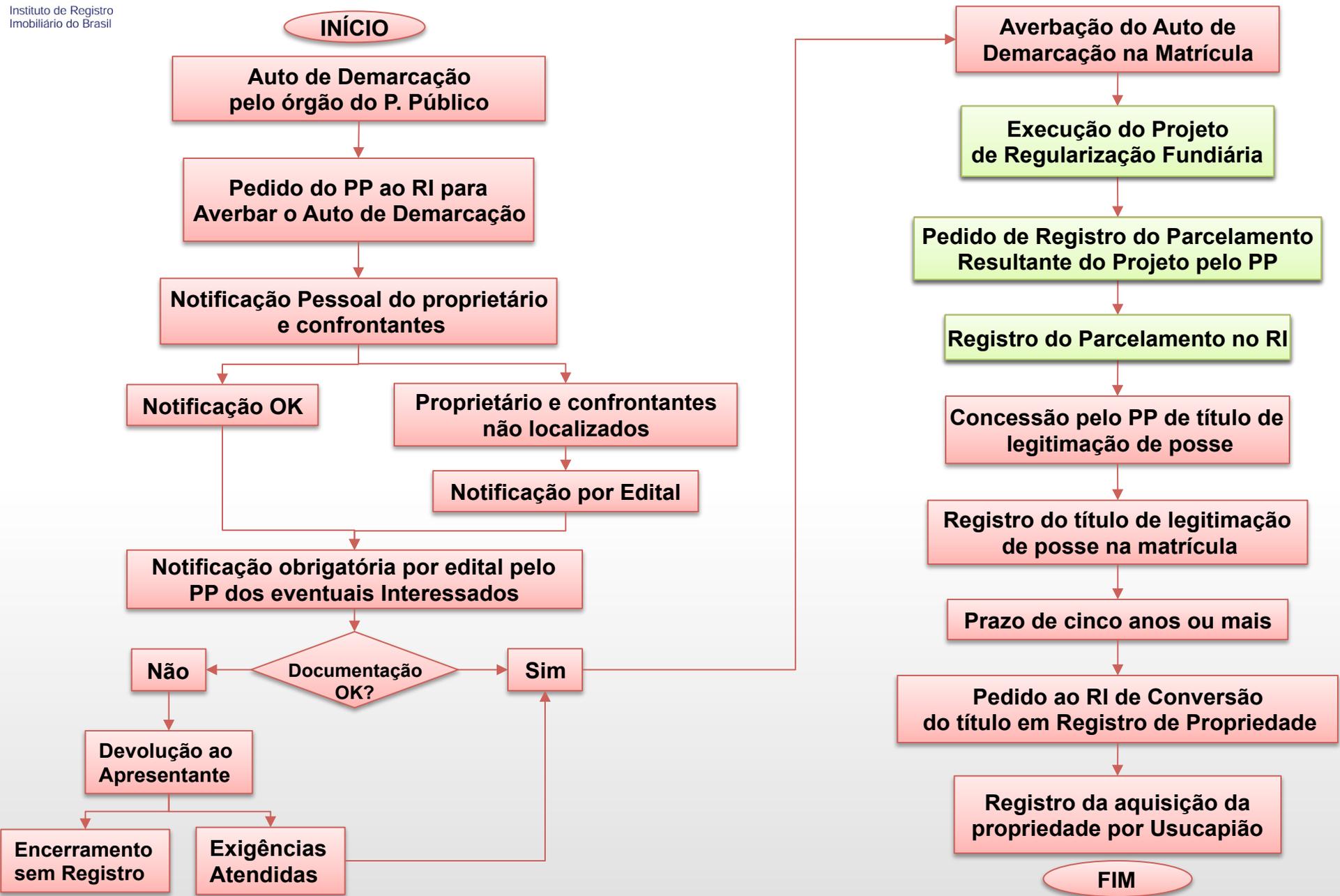
# Momentos do projeto

➤ O projeto de regularização caracteriza-se por três momentos distintos:

1. **Elaboração** (com participação da comunidade);
2. **Aprovação** (pela administração municipal);
3. **Execução** (que é o momento em que ocorrem as transformações no ambiente: abertura de vias, realocação de moradias, eliminação de riscos, realização de obras de infraestrutura e instalação de equipamentos urbanos).

# PARCELAMENTO RESULTANTE DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

# FLUXOGRAMA DO PROCEDIMENTO PROMOVIDA PELO PODER PÚBLICO MEDIANTE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA



## Parcelamento de solo

- Uma vez **averbado o auto** de demarcação na matrícula do imóvel, passa-se à execução do **projeto de regularização** fundiária (art. 51 da Lei n. 11.977/2009).
- Esse **projeto** deve ser aprovado pelo Município, pois abrange a realização de **parcelamento** de solo urbano, previsto para a gleba demarcada.
- O **parcelamento** decorrente da execução do projeto deve ser, a seguir, submetido a **registro**, em obediência ao que dispõe o *caput* do art. 58 da Lei n. 11.977/2009.
- Esse ato de **registro de parcelamento** vai ser lançado na **matrícula geral** aberta para a gleba demarcada.

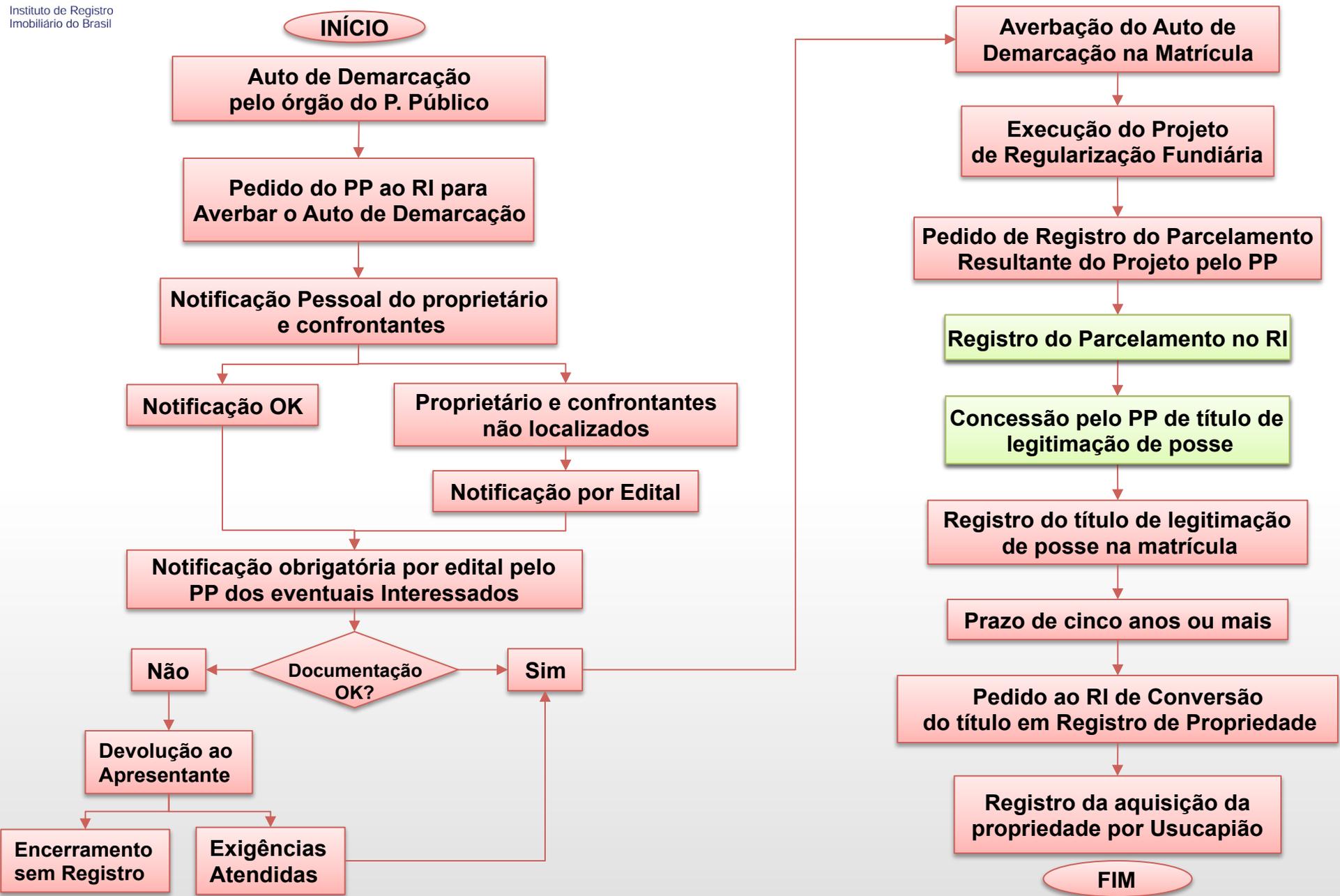
## Abertura de matrículas após o registro de parcelamento

- Para o completo registro de parcelamento originado da execução do projeto de regularização há necessidade, também, de **abertura** concomitante de **matrículas para todas as parcelas** decorrentes do projeto, sejam elas destinadas aos lotes, ao sistema viário ou às áreas públicas, nelas lançando-se o respectivo ato de registro de parcelamento.



# LEGITIMAÇÃO DE POSSE

# FLUXOGRAMA DO PROCEDIMENTO PROMOVIDA PELO PODER PÚBLICO MEDIANTE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA



# Titulação da posse

- Depois de realizado o registro de parcelamento o **Poder Público** promovente da regularização concederá, aos ocupantes cadastrados, o competente **título de legitimação de posse**, (§ 1º do art. 58 da Lei n. 11.977/2009).

## Natureza do título de posse

- O título de legitimação de posse materializa o **fato da posse**, em relação ao titular do domínio útil, já que não altera a situação dominial dos imóveis demarcados (§ 1º do art. 47, acrescentado pela Lei n. 12.424/2011).
- O **registro do título de legitimação** marca o momento a partir do qual **começa a contagem** do prazo de posse *ad usucapionem* a ser integralizado pelo possuidor (art. 183 da Constituição da República) para que se dê sua posterior **conversão** em título de **propriedade**.

# Natureza do título de posse

- Somente com a **conversão do título de legitimação de posse** ocorre a **alteração dominial** em relação ao imóvel regularizado.

# Requisitos para a legitimação de posse

- A legitimação de posse é concedida aos moradores cadastrados pelo Poder Público no âmbito de seu projeto de regularização fundiária desde que, nos termos do parágrafo único do art. 59 da Lei n. 11.977/2009:
  - I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;
  - II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e
  - (**OBS:** a Lei nº 12.424/2011 **revogou** o inciso III deste artigo, que **limitava a extensão dos lotes ou fração ideal a 250m<sup>2</sup>**, podendo atualmente serem titulados possuidores de imóveis com maior extensão).

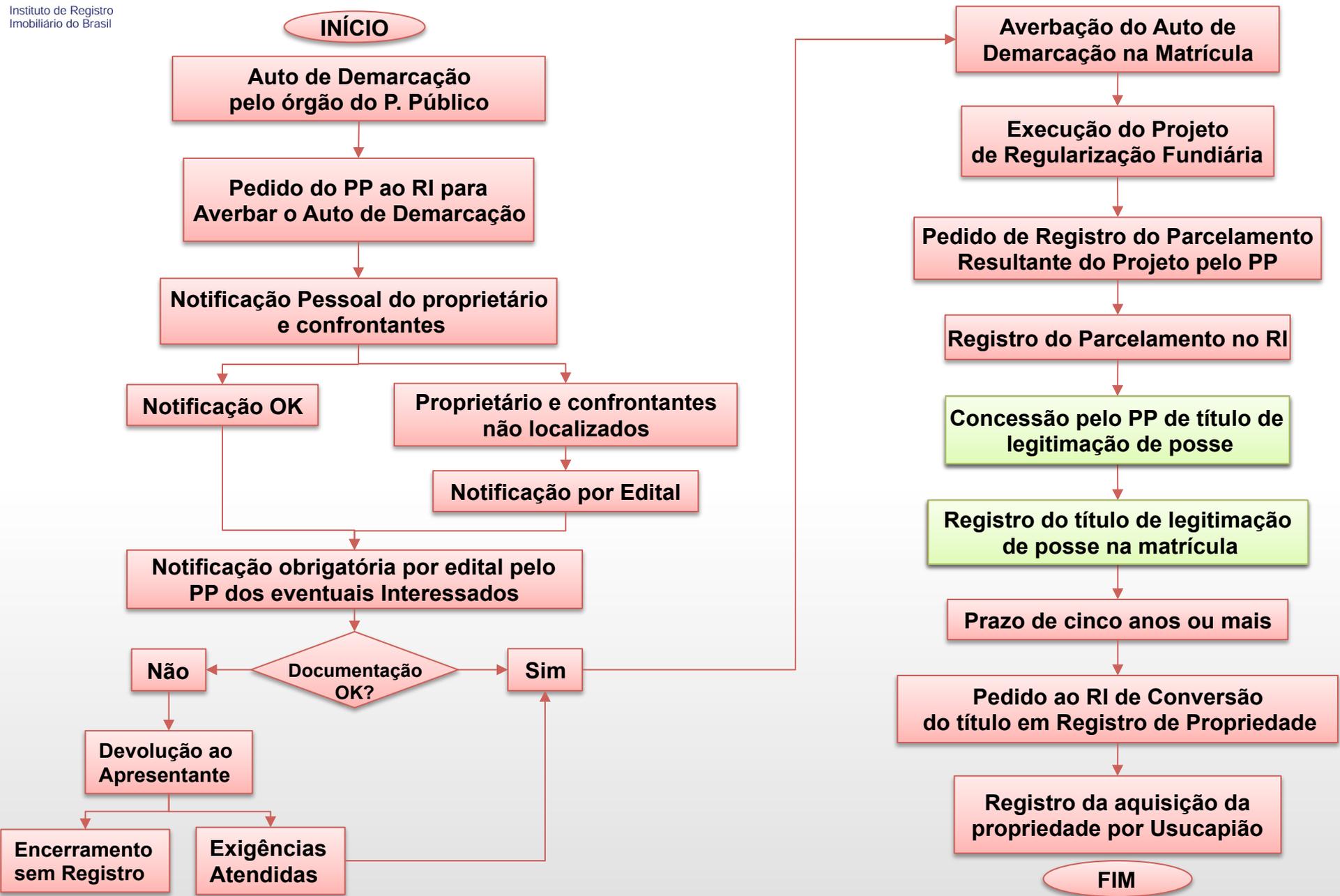
# Verificação dos requisitos

- Estabeleceu o **Provimento nº 44/2015** da Corregedoria do CNJ (art. 18) que a verificação dos requisitos da legitimação de posse de que trata o § 1º do art. 59. da Lei n. 11.977/2009, será feita pelo **órgão público concedente**.
  
- Somente no caso de o título de legitimação não fazer referência à verificação desses requisitos, o oficial exigirá, para o registro, que o legitimado **declare expressamente**, por escrito, com firma reconhecida que:
  - I - não é concessionário, foreiro ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural; e
  - II - não é beneficiário de legitimação de posse concedida anteriormente.



# ASPECTOS PRÁTICOS DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

# FLUXOGRAMA DO PROCEDIMENTO PROMOVIDA PELO PODER PÚBLICO MEDIANTE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA



# Dados inseridos no título

➤ Os títulos de **legitimação de posse** conterão, no mínimo:

- a) nome completo do beneficiário
- b) números de RG e CPF
- c) estado civil

- não é necessária a indicação do nome e dados do cônjuge ou companheiro bem como do regime de casamento, que poderão ser fornecidos em **declaração anexa** ao título, com os demais dados necessários à qualificação do beneficiário, como nacionalidade e profissão.

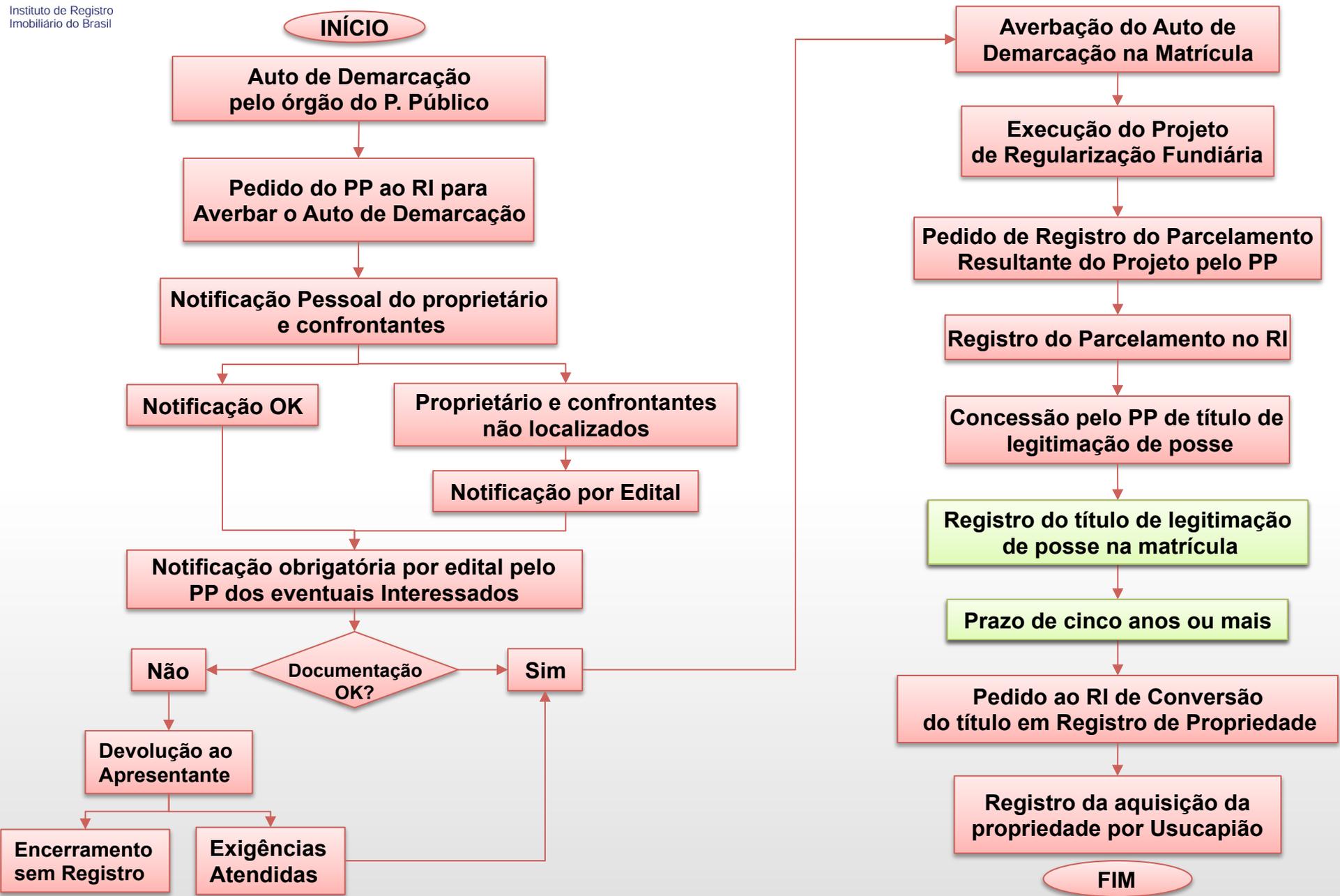
# Termo de cessão de direitos possessórios e qualificação

- Os dados de qualificação pessoal complementares serão exigidos, ainda, na hipótese de apresentação de termo de **cessão** dos direitos possessórios.
- Os dados de qualificação pessoal declarados pelo beneficiário devem ser comprovados **por ocasião da conversão da posse em propriedade** juntamente com os documentos previstos no artigo 60; nessa ocasião, o registro dependerá da estrita observância dos requisitos da Lei nº 6.015/73 quanto à qualificação dos beneficiários.



# AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE PELA USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA

# FLUXOGRAMA DO PROCEDIMENTO PROMOVIDA PELO PODER PÚBLICO MEDIANTE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA



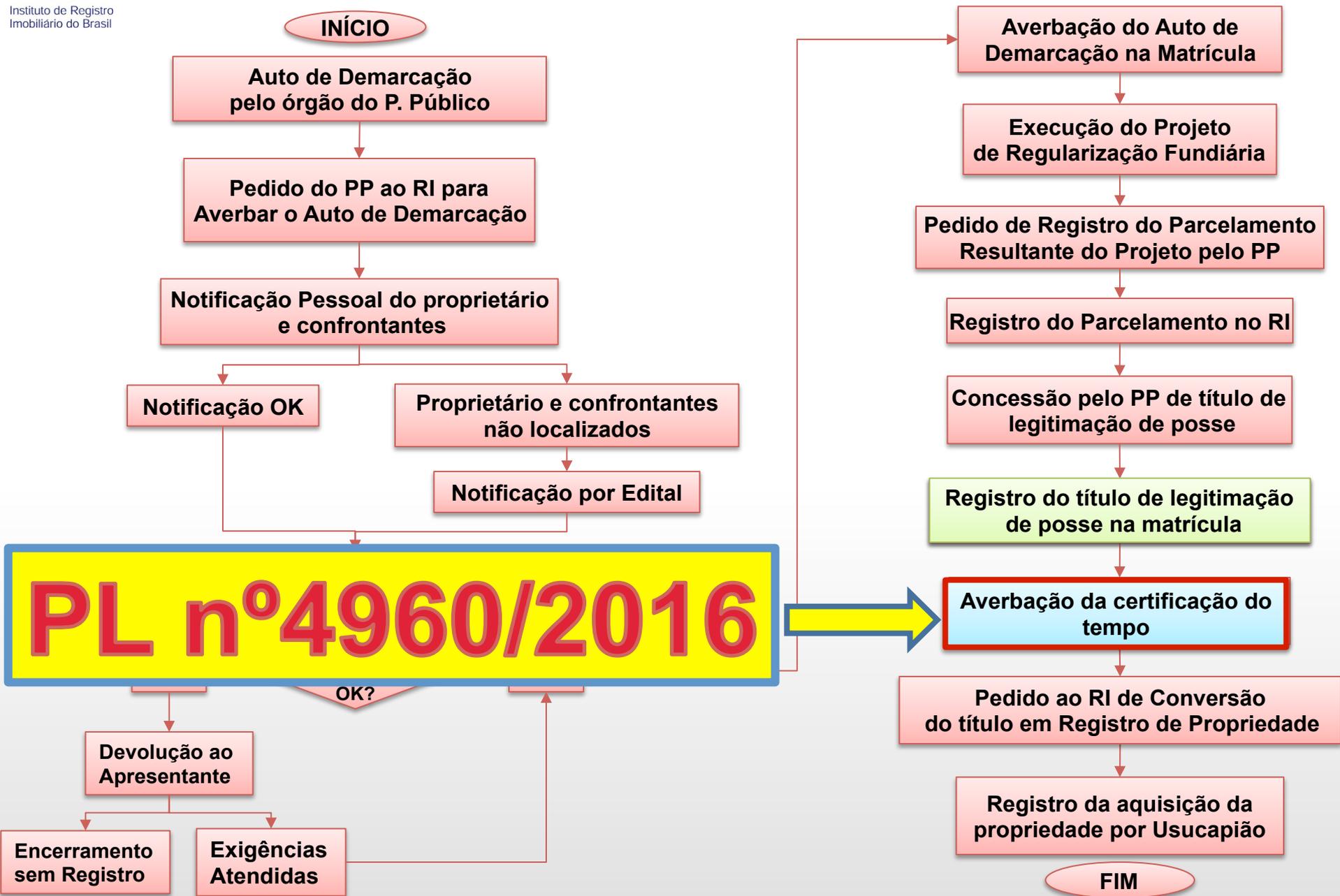
# Da posse à propriedade: a usucapião administrativa

- O momento final do processo de regularização fundiária de interesse social é marcado pela **conversão** do registro do título de posse em registro de propriedade, significando a instituição legal da **usucapião administrativa** em nosso país, com base na Constituição, no Código Civil e na Lei nº 11.977/2009.
- Tendo o lote **extensão de até 250m<sup>2</sup>** a usucapião será concedida com base no art. 183 da Constituição.

- Tendo os lotes **extensão maior do que 250m<sup>2</sup>**, deverão ser observados, os prazos de usucapião **ordinária** e **extraordinária** fundadas em **moradia** (alteração promovida pela Lei n. 12.424/2011):
  - **Ordinária** – 5 anos (parágrafo único do art. 1.242 do CC).
  - **Extraordinária** – 10 anos (parágrafo único do art. 1.238 do CC).

- Assim, o art. 60, *caput* e § 3º, da Lei n. 11.977/2009 autoriza a que o possuidor do título de legitimação de posse, **após cinco ou dez anos** do respectivo registro, requeira ao oficial do Registro de Imóveis a **conversão** do registro do título de legitimação em registro de propriedade do imóvel regularizado.

# FLUXOGRAMA DO PROCEDIMENTO PROMOVIDA PELO PODER PÚBLICO MEDIANTE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA



# NOVIDADE!!!

O Projeto de Lei Nº 4960/2016, que altera a Lei nº 11.977/09, dispõe que o Poder Público responsável pela demarcação urbanística **CERTIFICARÁ** o tempo de ocupação do interessado:

- **Art. 60-B.** O Poder Público responsável pela demarcação urbanística emitirá **certidão comprobatória do tempo de ocupação da área regularizada**, que deverá ser averbada pelo oficial do registro de imóveis na matrícula.

# NOVIDADE!!!

**Parágrafo único.** Verificado pelo oficial de registro de imóveis que o tempo certificado pelo Poder Público atende aos requisitos previstos para usucapião pela legislação aplicável, esta **certidão será título hábil para a conversão da legitimação de posse** em propriedade dos ocupantes que comprovarem os demais requisitos estabelecidos nesta Lei e na legislação pertinente.”

# Hipóteses de Aplicação do PL 4960/2016

**A) Caso o possuidor NÃO tenha o lapso temporal certificado pelo Poder Público para a usucapião (5 ou 10 anos):**

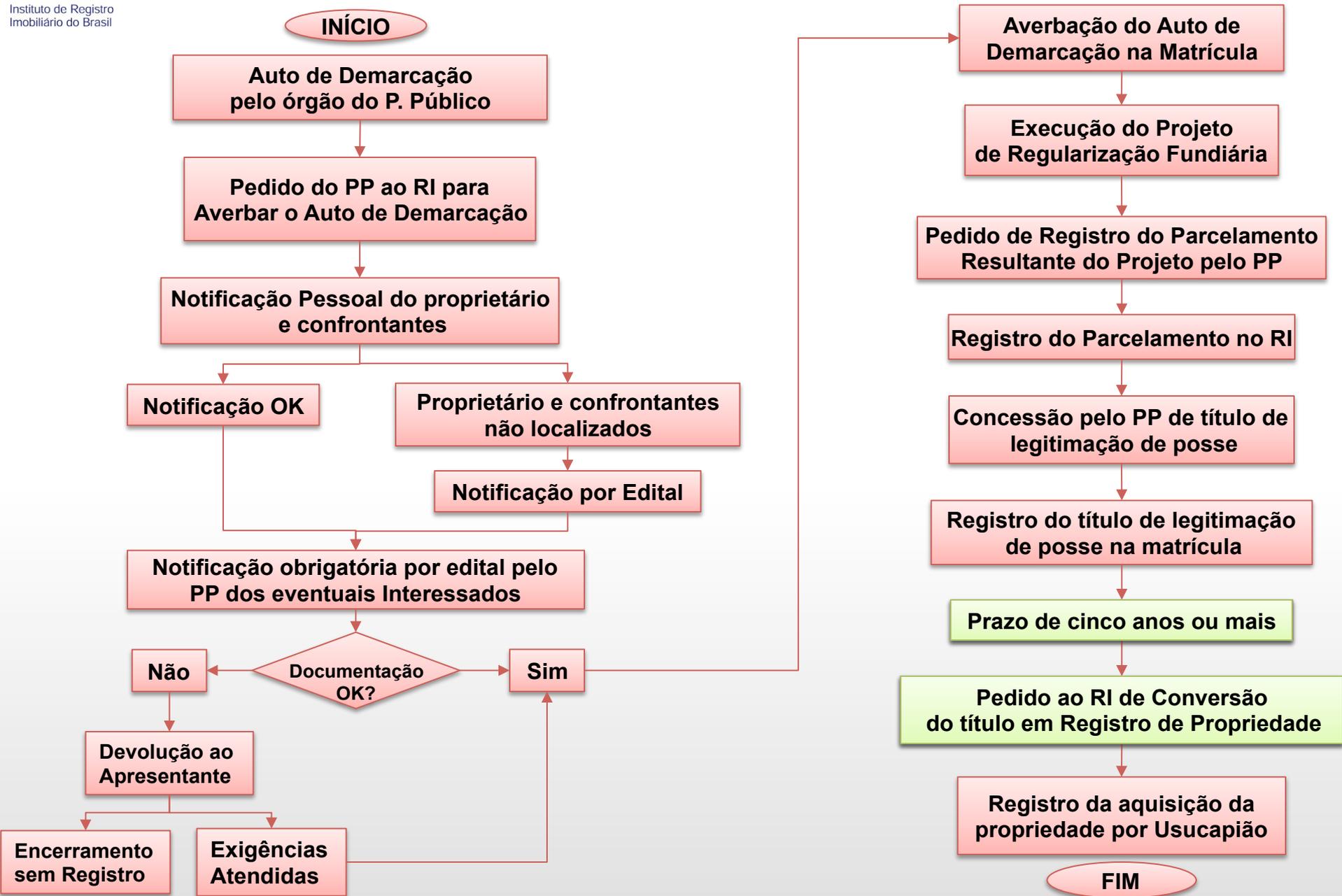
- Será procedido ao registro da Legitimação de Posse e, após deverá ser AVERBADA a certidão comprobatória do tempo de ocupação na matrícula do imóvel.
- ART. 60-B, *CAPUT*

## **B) Caso o possuidor já tenha o lapso temporal certificado pelo Poder Público para a usucapião (mais de 5 ou 10 anos):**

- Será procedido ao registro da Legitimação de Posse e, após será REGISTRADA a Conversão da Posse em Propriedade, a pedido do interessado e instruído com a certidão comprobatória.
- ART. 60-B, *PARÁGRAFO ÚNICO*.

# **É POSSÍVEL?**

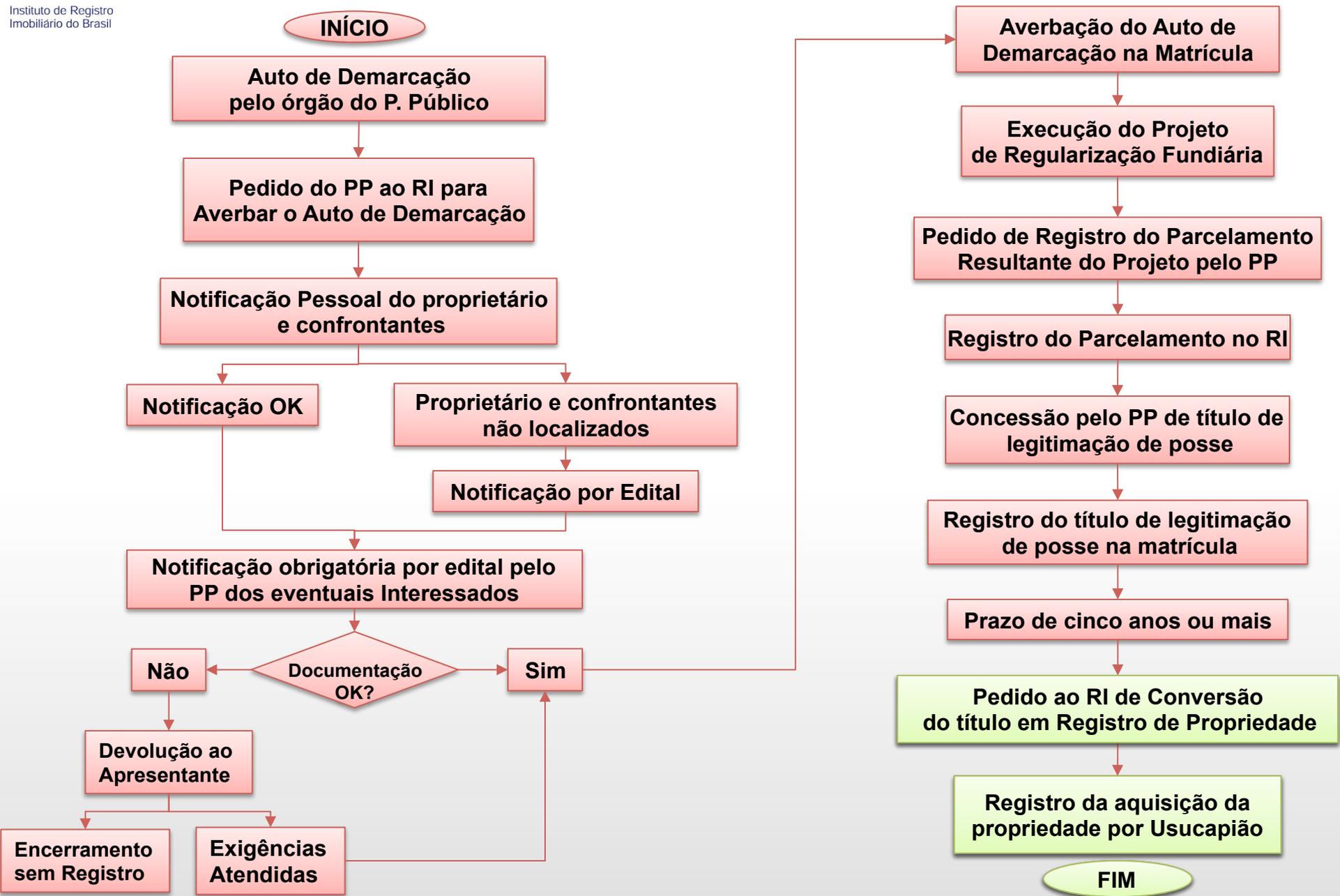
# FLUXOGRAMA DO PROCEDIMENTO PROMOVIDA PELO PODER PÚBLICO MEDIANTE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA



# Pedido de conversão

- Assim, cumprido o prazo quinquenal, bastará ao adquirente da propriedade **requerer a conversão** do registro de seu título de posse em registro de propriedade, juntando ao pedido, de acordo com o que prevê o § 1º do art. 60:
  - I - certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que caracterizem oposição à posse do imóvel objeto de legitimação de posse;
  - 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.
- O **Provimento nº 14/2015-CNJ** orientou que essas **certidões** serão extraídas em nome do titular da legitimação de posse e dos eventuais proprietários da gleba (parágrafo único do art. 19).

# FLUXOGRAMA DO PROCEDIMENTO PROMOVIDA PELO PODER PÚBLICO MEDIANTE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA



# Procedimento da conversão no RI

- Recebido o pedido pelo Registro Imobiliário e verificadas as condições legais, o ato registral correspondente poderá ser lançado na respectiva matrícula imobiliária.
- A **conversão** da legitimação de posse em propriedade é ato de **registro**, nos termos do nº 42 do inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos), com a redação determinada pela Lei nº 12.424/2012.

# As gratuidades na regularização fundiária

- Cabe consignar que em decorrência do disposto no art. 68 da Lei n. 11.977/2009 foi estabelecida **gratuidade de emolumentos** para os seguintes atos:
  - a) Aberturas de matrícula para o imóvel demarcado e para os lotes do parcelamento resultante da regularização;
  - b) Averbação do auto de demarcação urbanística;
  - c) Registro do título de legitimação de posse;
  - d) Registro da conversão do título de legitimação em *propriedade*;
  - e) Registro dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social.

# Papel social do RI

- Assim, o Registro Imobiliário brasileiro também dá sua importante parcela de contribuição ao processo de **regularização fundiária urbana**, tão necessário ao desenvolvimento de nosso país, prestando seus serviços capacitados e totalmente isentos de emolumentos à população necessitada.



# REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

# Regularização do todo

- Destinando-se a Lei nº 11.977/2009 a contemplar a regularização de situações **consolidadas**, tem-se que essas regularizações são **do todo**, ou seja, do **terreno e da edificação** sobre ele erigida, que devem estar especificados no **projeto de regularização** apresentado.
- Nesses termos, o ato de **regularização das construções** poderá fazer-se:
  - através da descrição do imóvel, quando da abertura da matrícula, ou,
  - por ato de averbação, posteriormente.

# Dispensa de CND

- De acordo com a legislação previdenciária, nessa situação, há **dispensa de apresentação de CND**, em vista do acréscimo da alínea “e” ao § 6º do art. 47 da Lei nº 8.212/91, pela Lei nº 12.424/2011:

**Art. 47. É exigida Certidão Negativa de Débito – CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos: .....**

**§ 6º Independe de prova de inexistência de débito: .....**

**e) a averbação da construção civil localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social, na forma da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.**



# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

# Características

- Prevista nos artigos 61 e 62 da Lei n. 11.977/2009, a regularização fundiária de interesse específico destina-se à regularização de **parcelamentos urbanos** surgidos já sob a vigência da atual Lei de Loteamentos (Lei n. 6.766/1979), os quais permaneceram com seu registro de parcelamento irregular perante o Registro de Imóveis.
- Para a realização dessa espécie de regularização fundiária, faz-se necessária a prévia aprovação, pela autoridade licenciadora – que invariavelmente será o Município – do **projeto de regularização** previsto no art. 51 da Lei n. 11.977/2009.

# Características

- A regularização fundiária de interesse específico, diferentemente da regularização fundiária de interesse social, em princípio deve observar a aplicação do disposto na Lei n. 6.766/1979, que é a lei atual aplicável ao parcelamento do solo no país.
- Aqui há um problema sério de entendimento em relação à regularização fundiária de interesse específico, depois de editado o Provimento nº 44/2015 do CNJ.
- Por força do art. 21 desse Provimento, praticamente houve uma **equiparação** da regularização fundiária de interesse específico à regularização fundiária de interesse social, mandando aplicar-lhes “no que couber” as mesmas normas de regência.
- Entendemos que essa disposição não deve descaracterizar o instituto da regularização de interesse específico que tem normatividade e características próprias.

# Características

- Por força do art. 52 da Lei n. 11.977/2009, se o assentamento a regularizar estiver consolidado quando da entrada em vigor da referida lei, 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.
- Essa espécie de regularização fundiária não admite a utilização de **áreas de preservação permanente** e demais restrições ambientais estabelecidas pela legislação específica, podendo a autoridade licenciadora exigir compensações urbanísticas e ambientais necessárias à viabilização do projeto.

# Licenciamento específico

- Com base no art. 62 da Lei n. 11.977/2009, a autoridade licenciadora deve definir, no licenciamento, as responsabilidades relativas à implantação:
  - a) do sistema viário;
  - b) da infraestrutura básica;
  - c) dos equipamentos comunitários definidos no projeto; e
  - d) das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas, que integrarão termo de compromisso com força de título executivo extrajudicial.

# Responsabilidades compartilhadas

- A critério da autoridade licenciadora, essas responsabilidades poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico.
- Nos termos do art. 64 da Lei n. 11.977/2009, o **registro do parcelamento** resultante do projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá ser requerido ao Registro de Imóveis nos termos da legislação em vigor (vale dizer, especialmente, a Lei n. 6.766/1979) e observadas as disposições específicas previstas no capítulo III da Lei n. 11.977/2009.

# Registro do parcelamento e emolumentos

- Esse registro de parcelamento, de acordo com a Lei n. 11.977/2009, determina a abertura de matrículas para a área objeto da regularização (inciso I do art. 66) e para as parcelas resultantes da execução do projeto (inciso II do art. 66). Determina, também, a abertura, de ofício, de matrículas para as áreas destinadas a uso público, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das restrições administrativas convencionais ou legais (art. 67).
- Não há gratuidade de emolumentos, no âmbito do Registro Imobiliário, para os atos de registro de parcelamento resultantes de processos de regularização fundiária de interesse específico.

# A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA *INOMINADA* (REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ANTIGOS LOTEAMENTOS)

# Características

- A regularização fundiária de loteamentos implantados de acordo com a legislação vigente **antes** do advento da atual **Lei de Loteamentos**, também chamada de **Lei do Parcelamento do Solo Urbano** (Lei n. 6.766/1979), está disciplinada em conformidade com a previsão do artigo 71, parágrafos 1º e 2º da Lei n. 11.977/2009.
- Essa é uma forma de regularização fundiária que pode ser designada como *inominada* já que a Lei n. 11.977/2009 não atribuiu um nome específico a ela.

# Características

- Destina-se a promover a regularização de antigos loteamentos instalados antes da vigência da Lei n. 6.766/1979 e que não tenham obtido o respectivo registro de parcelamento perante o Registro Imobiliário.
- Antes de 20 de dezembro de 1979, data em que entrou em vigor a Lei n. 6.766/1979, quem pretendesse vender terrenos urbanos mediante o pagamento do preço a prazo, em prestações ou à vista, deveria, antes de anunciar a venda, preencher as formalidades constantes do Decreto-Lei n. 58/1937, regulamentado pelo Decreto n. 3.079/1938, sendo a matéria modificada, posteriormente, pelo Decreto-Lei n. 271/1967.

# Legislação aplicável

**Sabe-se que o Decreto-Lei n. 58/1937 não foi completamente revogado pela Lei n. 6.766/1979, quando publicada em 20.12.1979, tendo restado íntegras as seguintes disposições relativas à forma de regularização de seu parcelamento junto ao Registro Imobiliário competente que, como podemos ver, constituem um procedimento bem mais singelo do que o atual:**

Art. 1º - Os proprietários ou co-proprietários de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no cartório do registro de imóveis da circunscrição respectiva:

I - um memorial por eles assinado ou por procuradores com poderes especiais, contendo:

- a) denominação, área, limites, situação e outros característicos do imóvel;
- b) relação cronológica dos títulos de domínio, desde 30 anos, com indicação da natureza e data de cada um, e do número e data das transcrições, ou cópia autêntica dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos;
- c) plano de loteamento, de que conste o programa de desenvolvimento urbano, ou de aproveitamento industrial ou agrícola; nesta última hipótese, informações sobre a qualidade das terras, águas, servidões ativas e passivas, estradas e caminhos, distância de sede do município e das estações de transporte de acesso mais fácil;

II - planta do imóvel, assinada também pelo engenheiro que haja efetuado a mediação e o loteamento e com todos os requisitos técnicos e legais; indicadas a situação, as dimensões e a numeração dos lotes, as dimensões e a nomenclatura das vias de comunicação e espaços livres, as construções e benfeitorias, e as vias públicas de comunicação;

III - exemplar de caderneta ou do contrato-tipo de compromisso de venda dos lotes;

IV - certidão negativa de impostos e de ônus reais;

V - certidão dos documentos referidos na letra “b” do nº I.

# Procedimento da Regularização Inominada

- A regularização de loteamentos anteriores a 1979, prevista no artigo 71 da Lei n. 11.977/2009, estabelece que “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”.
- Assim, esses parcelamentos devem estar de acordo com as normas exigidas à época em que foram realizados, desde que considerados integrados à estrutura da cidade.
- Essa regularização pode envolver a totalidade ou parcelas da gleba loteada e 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, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 71 da Lei nº 11.990/2009.



# Regulamentação pelo Município

- Para o registro desses parcelamentos relativos a loteamentos antigos cresce em importância, portanto, a **edição de normas, pelos Municípios**, regulando a concessão da certificação referida pelo § 2º do art. 71.
- Essa regulamentação em nível municipal é importante porque envolve matéria técnica quanto às plantas, desenhos, memoriais, vistorias a realizar e outros documentos exigíveis.
- A situação deve conformar-se, na medida do possível, ao previsto pelo Plano Diretor e pela legislação de parcelamento, vigentes no Município.
- Somente após essa **certificação** poderá o Registro de Imóveis conceder qualquer regularização, através do competente registro de parcelamento, independentemente de decisão judicial, já que a legislação, ao referir que essa regularização se faz pelo **registro do parcelamento**, esclareceu que o procedimento a ser observado é *administrativo*, enquanto medida desjudicializadora.

# Certificação da implantação

- Essa **certificação** poderá corresponder a um **alvará de regularização** expedido por uma das Secretarias do Poder Público Municipal sendo que a **integração à cidade** será avaliada em função da compatibilização da estrutura viária implantada, assim como das estruturas de saneamento e outros serviços públicos existentes.
- A questão de estar **implantado** o loteamento diz com a verificação de que todas as obras previstas no projeto original tenham sido efetivamente **executadas**, o que sugere a realização de vistorias pelo Município.

## Prova de loteamento antigo

- Para beneficiar-se dessa regularização é fundamental que o loteamento comprove que sua **implantação** ocorreu **antes** de 19.12.1979.
- Para a comprovação dessa situação pode-se lançar mão de diversos meios de prova: lançamento tributário, legislação de oficialização de vias e logradouros públicos pelos Municípios, fotos aéreas, documentos extraídos de processos administrativos, etc.
- O art. 24 do Provimento CNJ nº 44/2015 admite também plantas depositadas em órgãos públicos ou no RI e compromissos de compra e venda como provas.

# Documentos a serem apresentados ao Registro Imobiliário

**O art. 22 do Provimento CNJ nº 44/2015 estabeleceu os seguintes documentos para o registro da regularização inominada perante o Registro de Imóveis:**

- I - certidão da matrícula ou transcrição referente à gleba objeto de parcelamento;
- II - planta e memorial descritivo do parcelamento objeto de regularização;
- III - documento expedido pelo Poder Executivo municipal que ateste a conformidade legal do procedimento de regularização, observados os requisitos de implantação do parcelamento e de sua integração à cidade; e
- IV - prova da responsabilidade técnica do profissional legalmente habilitado a que foi confiada a regularização.

# Flexibilização das normas de parcelamento do solo

- O art. 52 da Lei n. 11.977 possibilita, para a regularização de loteamentos antigos, prevista no art. 71, que o Município possa **flexibilizar as normas** definidas na legislação de parcelamento do solo urbano autorizando a **redução de percentual das áreas** de uso público e de extensão mínima dos lotes.

- Na regularização de **loteamentos antigos**, prevista no art. 71 da Lei n. 11.977/2009, **não serão** exigidos os requisitos da Lei n. 6.766/1979, porque anteriores à sua edição, desde que o parcelamento previsto no seu licenciamento original seja considerado **concluído** pelo município.

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL EM IMÓVEIS PÚBLICOS

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

# Lei nº 11.481 de 31 de maio de 2007

- Essa lei dispôs sobre a demarcação de terras públicas devolutas para **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL** em imóveis **PERTENCENTES**:
  - À UNIÃO
  - AOS ESTADOS
  - AO DISTRITO FEDERAL
  - AOS MUNICÍPIOS
  
- Criou o **AUTO DE DEMARCAÇÃO DE ÁREAS**.

# Regularização em Imóveis do Patrimônio Público

- Assim, se o imóvel pertencer à União ou a outro ente federado, poderá haver **regularização fundiária** também nesse imóvel, de acordo com o que instituiu a Lei nº. 11.481/2007 (artigos 6º e 22).
- A diferença é que ao final da regularização o **título** recebido pelo beneficiário é de uma **concessão de uso especial para fins de moradia**, que constitui **direito real** sobre o imóvel público regularizado – art. 1225, XI, do Código Civil).

# OUTRAS MODALIDADES APLICADAS EM ALGUNS ESTADOS DA FEDERAÇÃO



# PROJETO *MORE LEGAL*

**Estratégia da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do  
Sul para a regularização do solo urbano.  
(Provimento nº 32/2006-CGJ/RS)**



# Finalidade do projeto

O Projeto *MORE LEGAL* visa a atender ao princípio constitucional previsto no art. 5º, XXIII, estabelecendo que “a propriedade atenderá sua função social”.

Também, pretende solucionar um problema social, mitigando o número de propriedades informais, atribuindo um título dominial ao possuidor do terreno que se encontra em situação consolidada.



# PROJETO *GLEBA LEGAL*

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



# O que é o projeto *GLEBA LEGAL?*

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

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

# PROJETO GLEBA LEGAL

~~Mat. 7.150~~

Estrada Municipal do Colorado

Mat. 5.910

Mat. 25.567

Mat. 25.983

Mat. 25.122

Mat. 24.765

Mat. 25.982

Mat. 25.701

Mat. 5.911

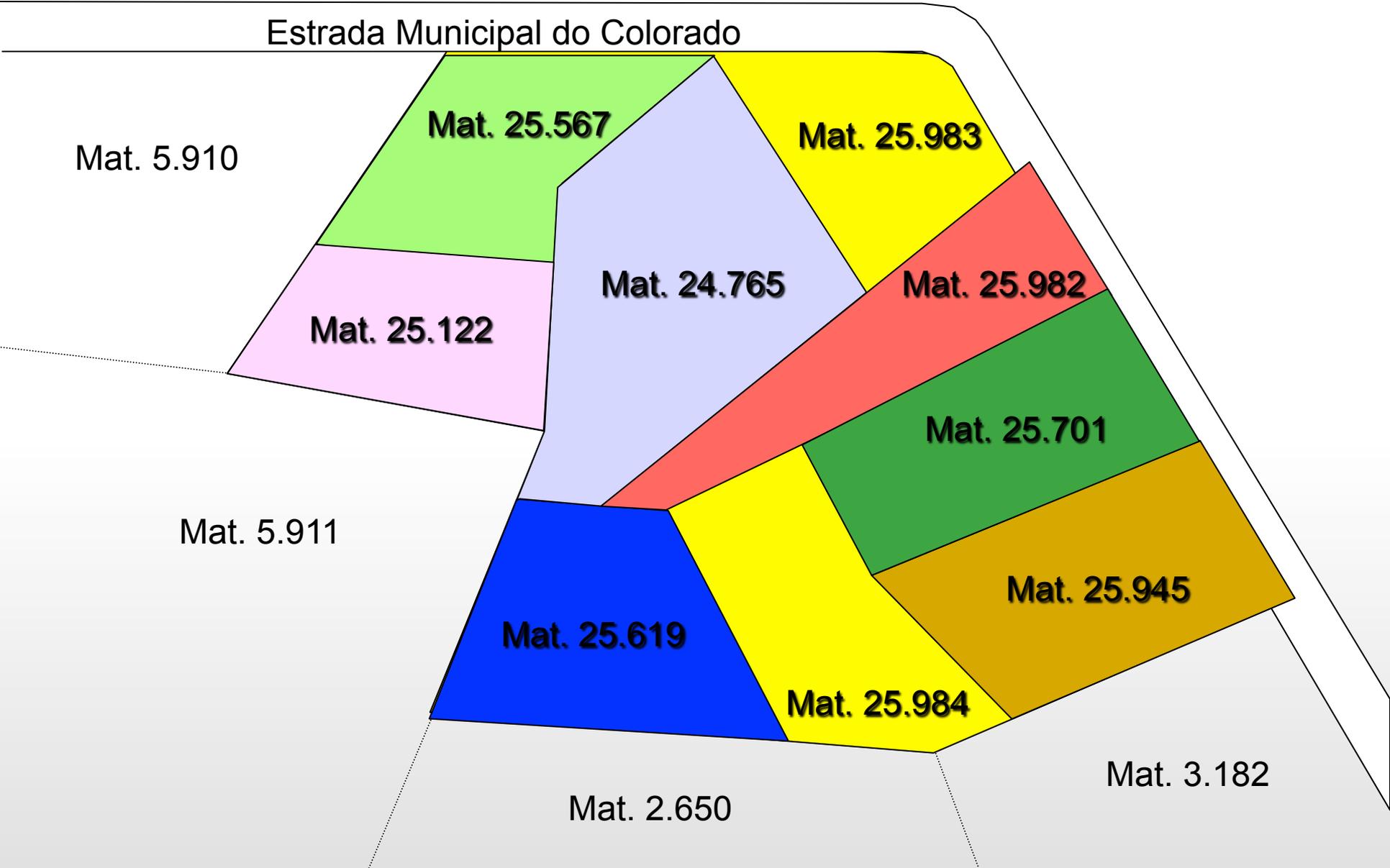
Mat. 25.619

Mat. 25.945

Mat. 25.984

Mat. 2.650

Mat. 3.182



# Impossibilidade de aplicação do projeto (Lei n° 5.868/72)

- **Glebas inferiores à fração mínima de parcelamento**
  - Entendemos que as **glebas inferiores à fração mínima de parcelamento** devem ter acesso ao álbum imobiliário, a fim de dar plena eficácia ao Projeto Gleba Legal e a própria definição do imóvel rural fornecida pela Lei n° 5.868/72.
  - Contudo, a regularização desse tipo de gleba requer muito cuidado e cautela, sendo necessária uma regulamentação, com ampla participação do INCRA.

# Lei nº 13.001/2014

- O art. 27 desta normativa alterou o Artigo 8º da Lei nº 5.868/72, oportunizando o parcelamento do solo rural **inferior a FMP**, nos seguintes casos:

“Art. 8º

[...]

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica:

I - aos casos em que a **alienação da área** destine-se comprovadamente a sua **anexação ao prédio rústico**, confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior à fração mínima do parcelamento;

II - à emissão de **concessão de direito real de uso ou título de domínio** em programas de regularização fundiária de interesse social em áreas rurais, incluindo-se as situadas na Amazônia Legal;

III - aos imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como **agricultor familiar** nos termos da [Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006](#); ou

IV - ao imóvel rural que tenha sido **incorporado à zona urbana** do Município.”

# Agricultor Familiar

- A definição de agricultor familiar está disciplinada no Art. 3º da Lei nº 11.326/06.
- A Declaração de Aptidão do Pronaf(DAP) é o comprovante de enquadramento como agricultor familiar.
- O sindicato rural, uma entidade ou empresa de assistência técnica fazem o cadastro de enquadramento como agricultor familiar.

# Sugestão de leitura

- **Regularização Fundiária de Interesse Social,**  
João Pedro Lamana Paiva. Coleção Cadernos  
nº5 - IRIB.
- Disponível no site do IRIB ([www.trib.org.br](http://www.trib.org.br)).



# Muito Obrigado!

[www.lamanapaiva.com.br](http://www.lamanapaiva.com.br)

