



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)

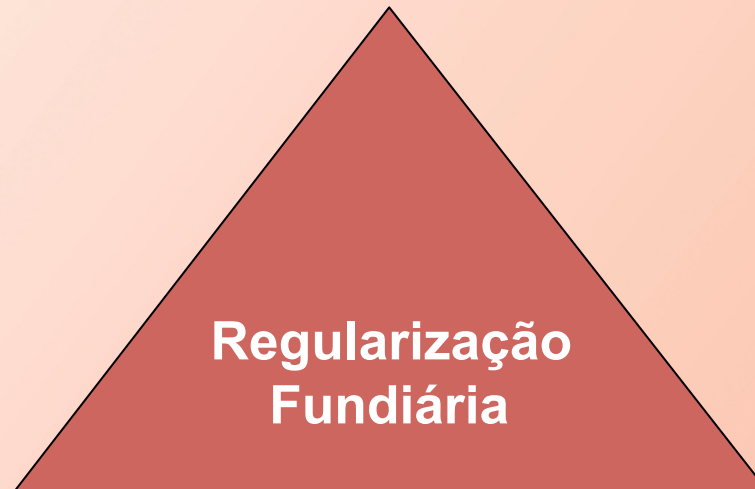
Natureza jurídica da Regularização Fundiária Urbana

- 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.

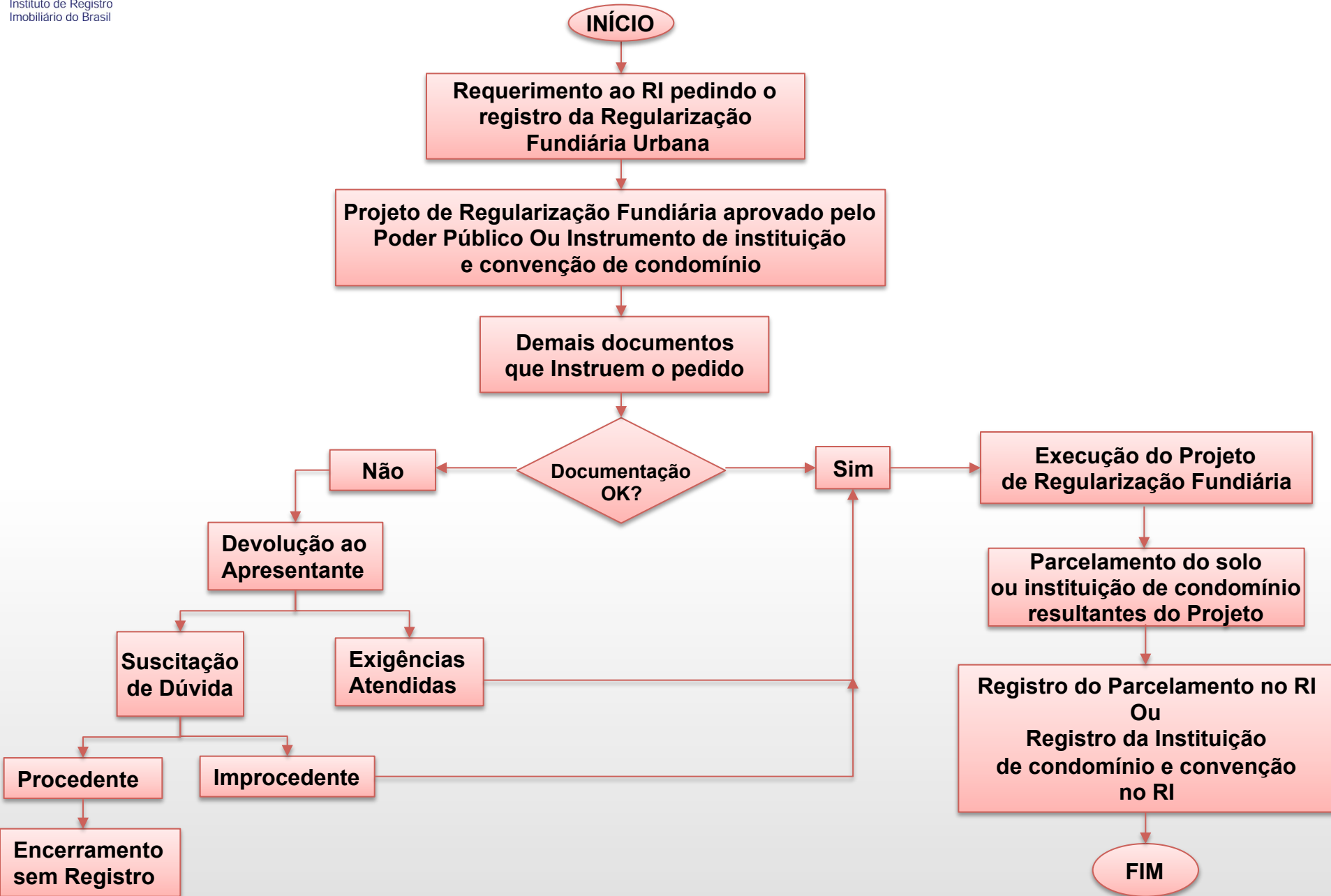
Esforço para inovação

- 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.

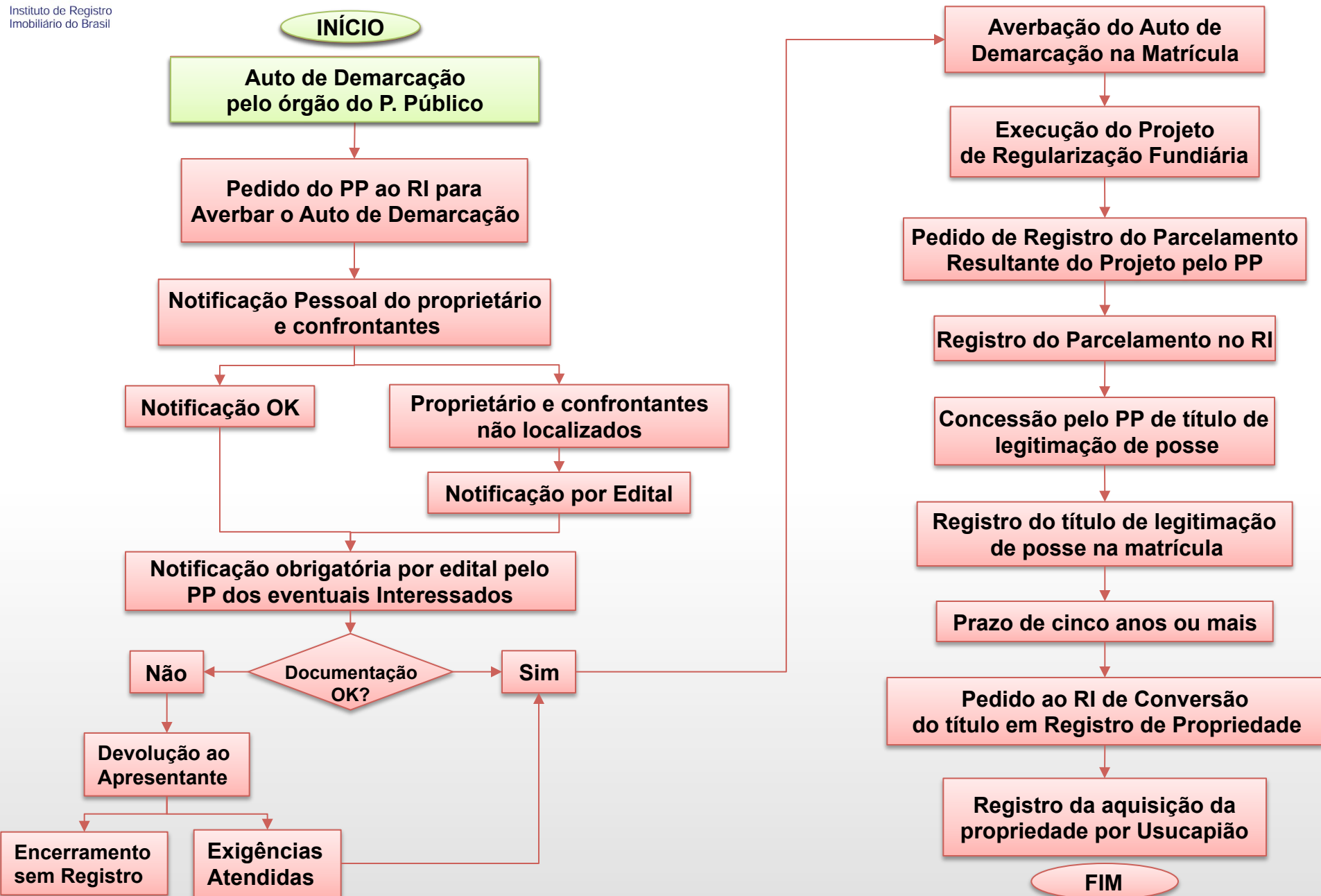
FLUXOGRAMA (SEM DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA)



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.

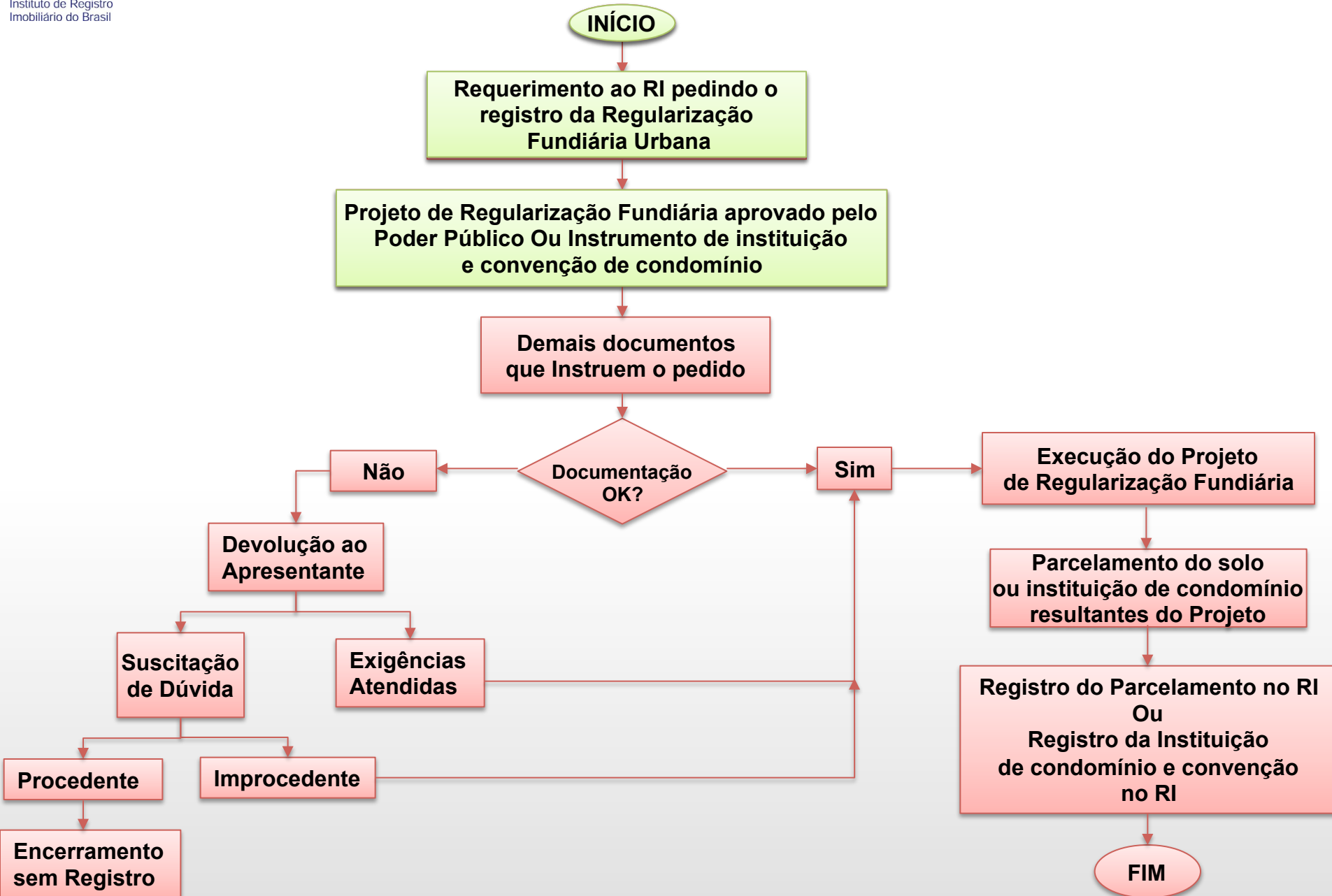
Documentos que instruem o auto

- 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:

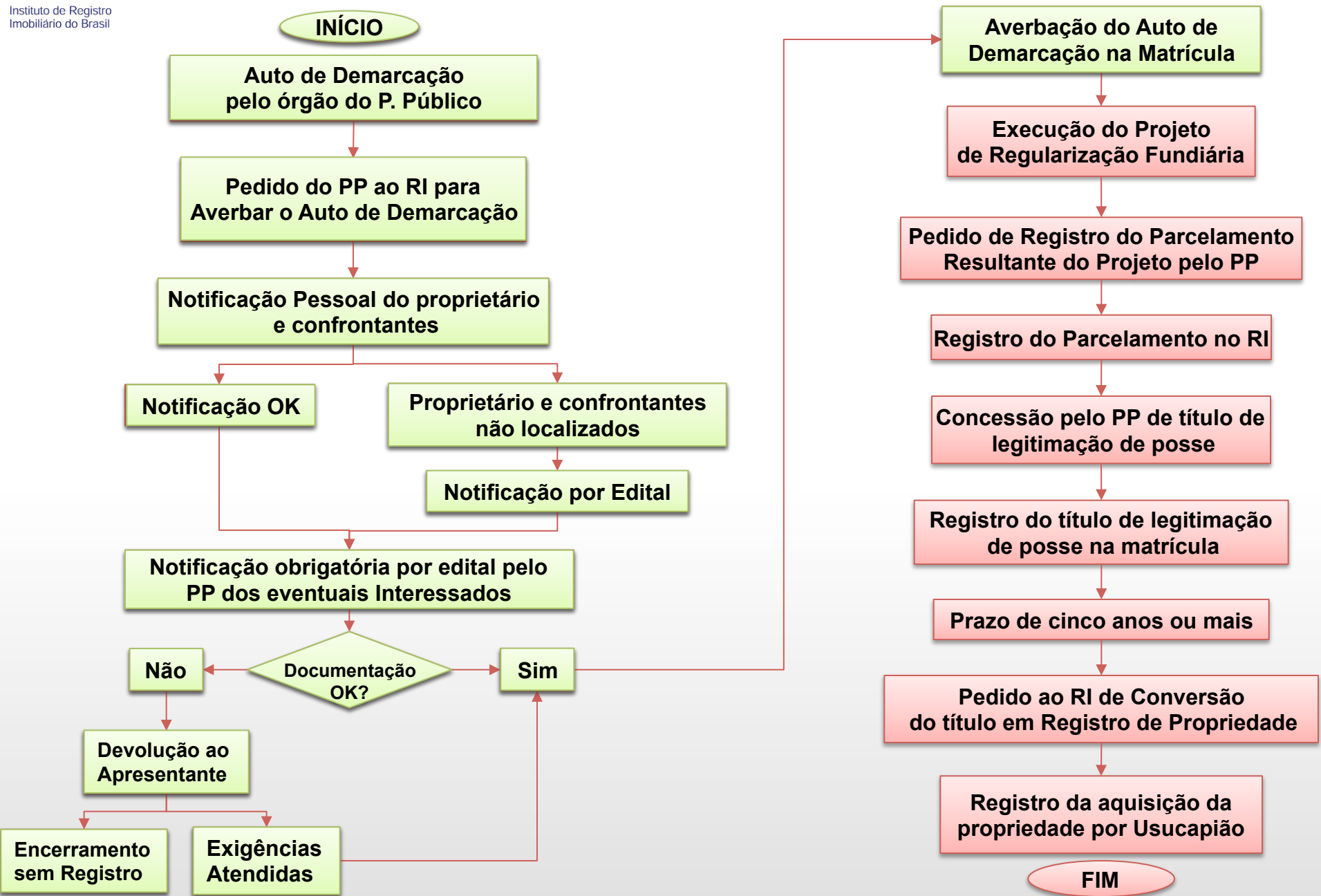
[...]

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.

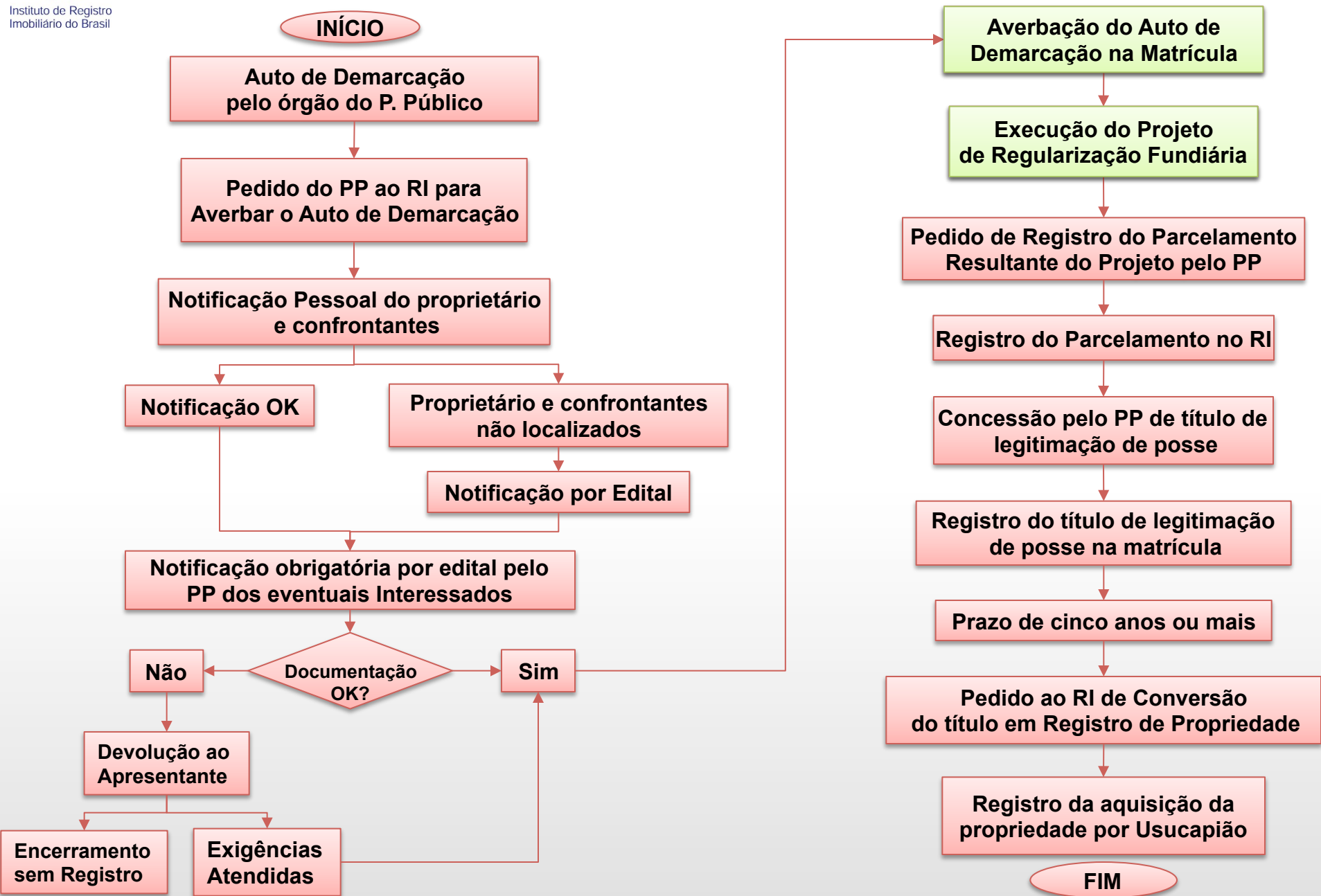
Averbação na Matrícula

- 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

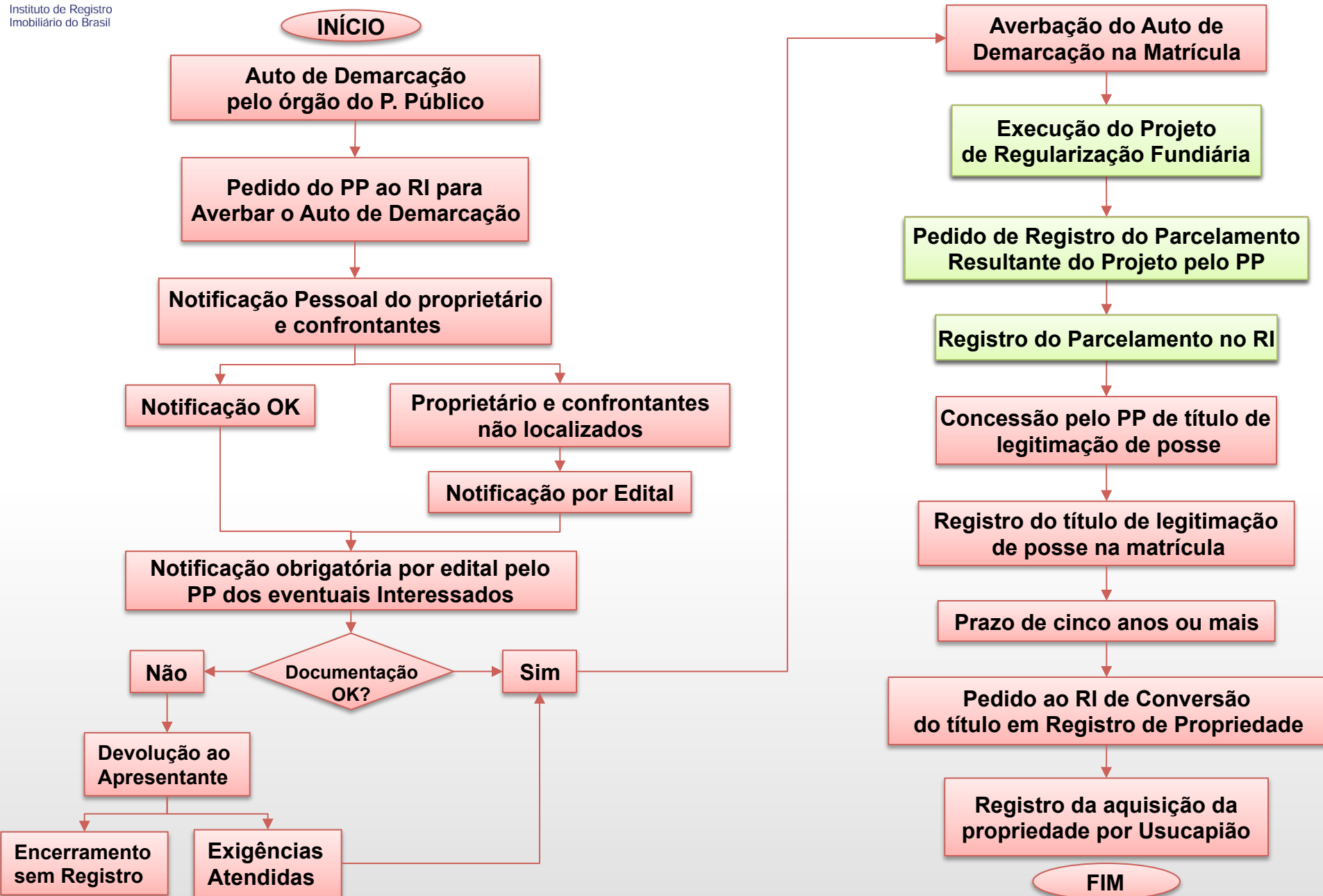
➤ O projeto de regularização caracteriza-se por três momentos distintos:

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.

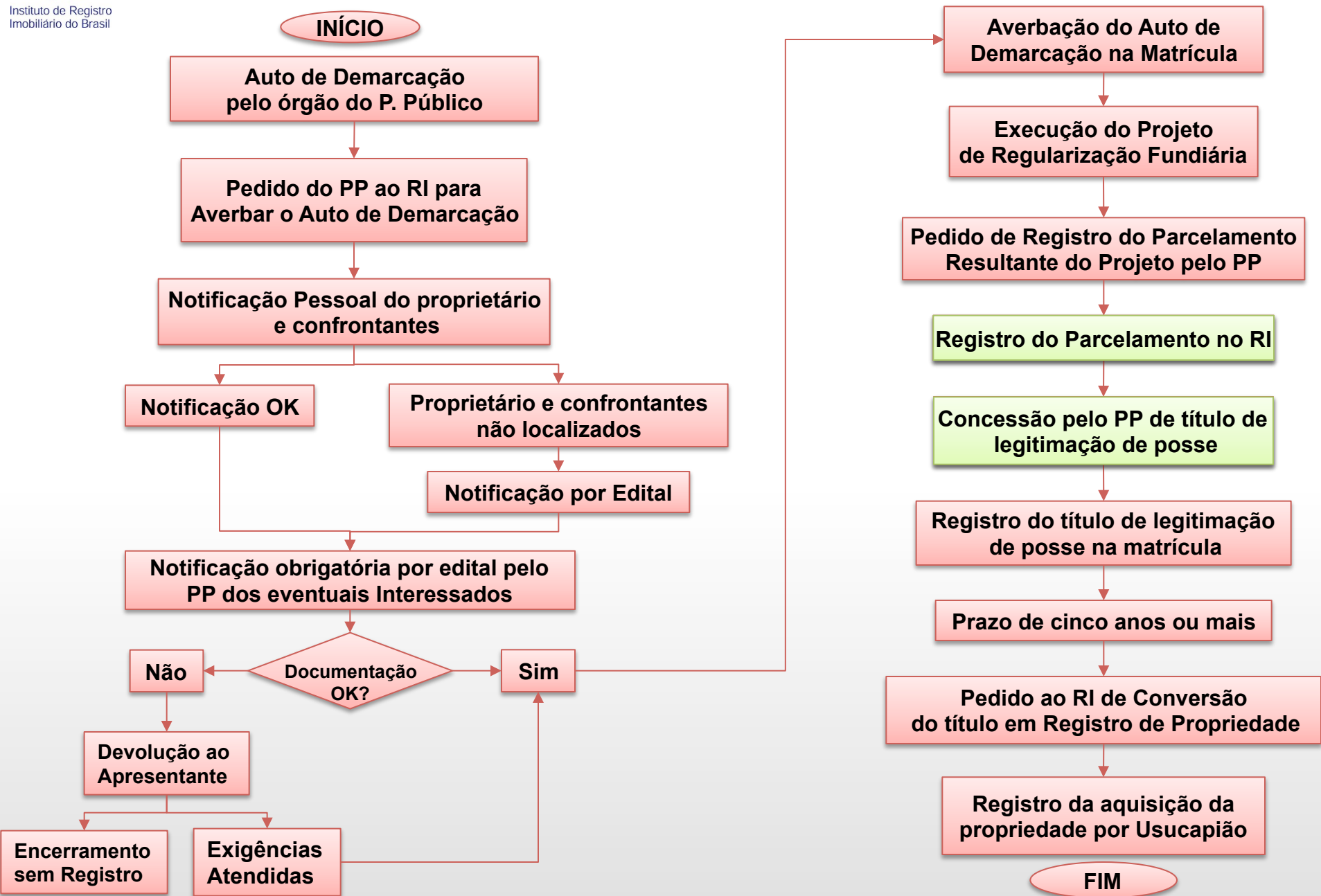
Abertura de matrículas após o registro de parcelamento

- 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 250m², podendo atualmente serem titulados possuidores de imóveis com maior extensão).**

Verificação dos requisitos

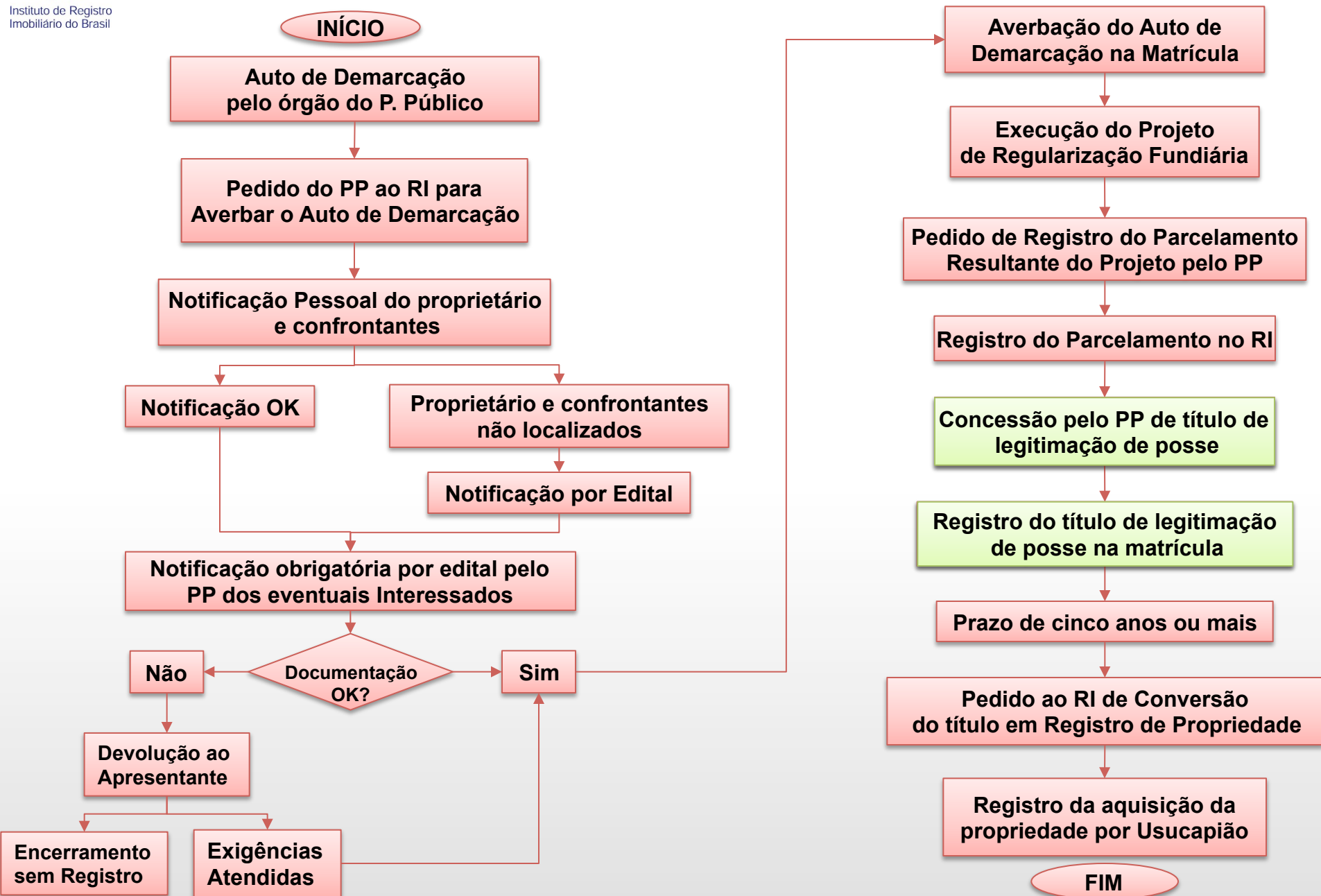
- Estabeleceu o **Provimento nº 44/2015** da Corregedoria do CNJ (art. 18) que a verificação dos requisitos da legitimação de posse de que trata o § 1º do art. 59. da Lei n. 11.977/2009, será feita pelo **órgão público concedente**.

- 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.

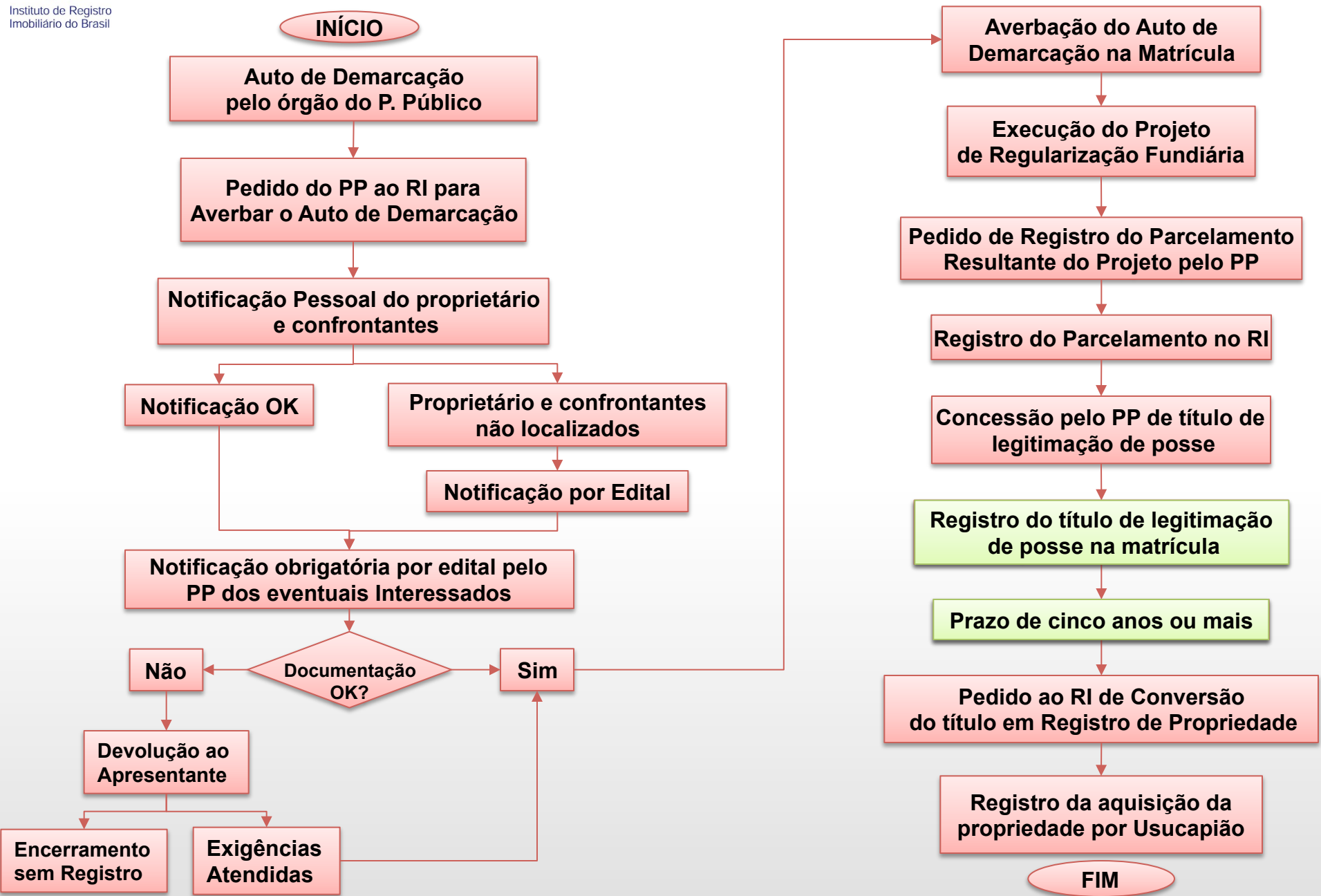
Termo de cessão de direitos possessórios e qualificação

- 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



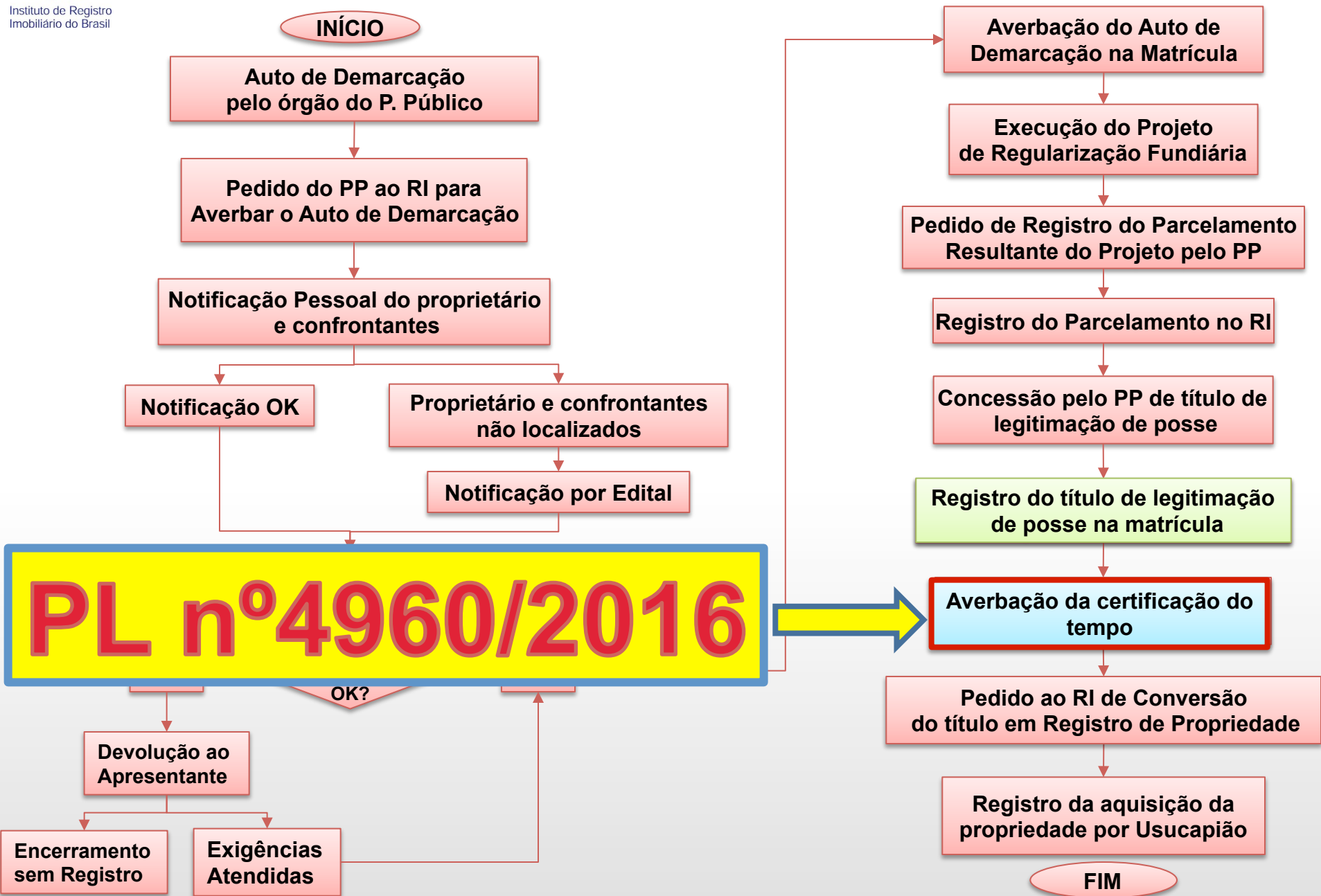
Da posse à propriedade: a usucapião administrativa

- 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 250m²** a usucapião será concedida com base no art. 183 da Constituição.

- Tendo os lotes **extensão maior do que 250m²**, 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):

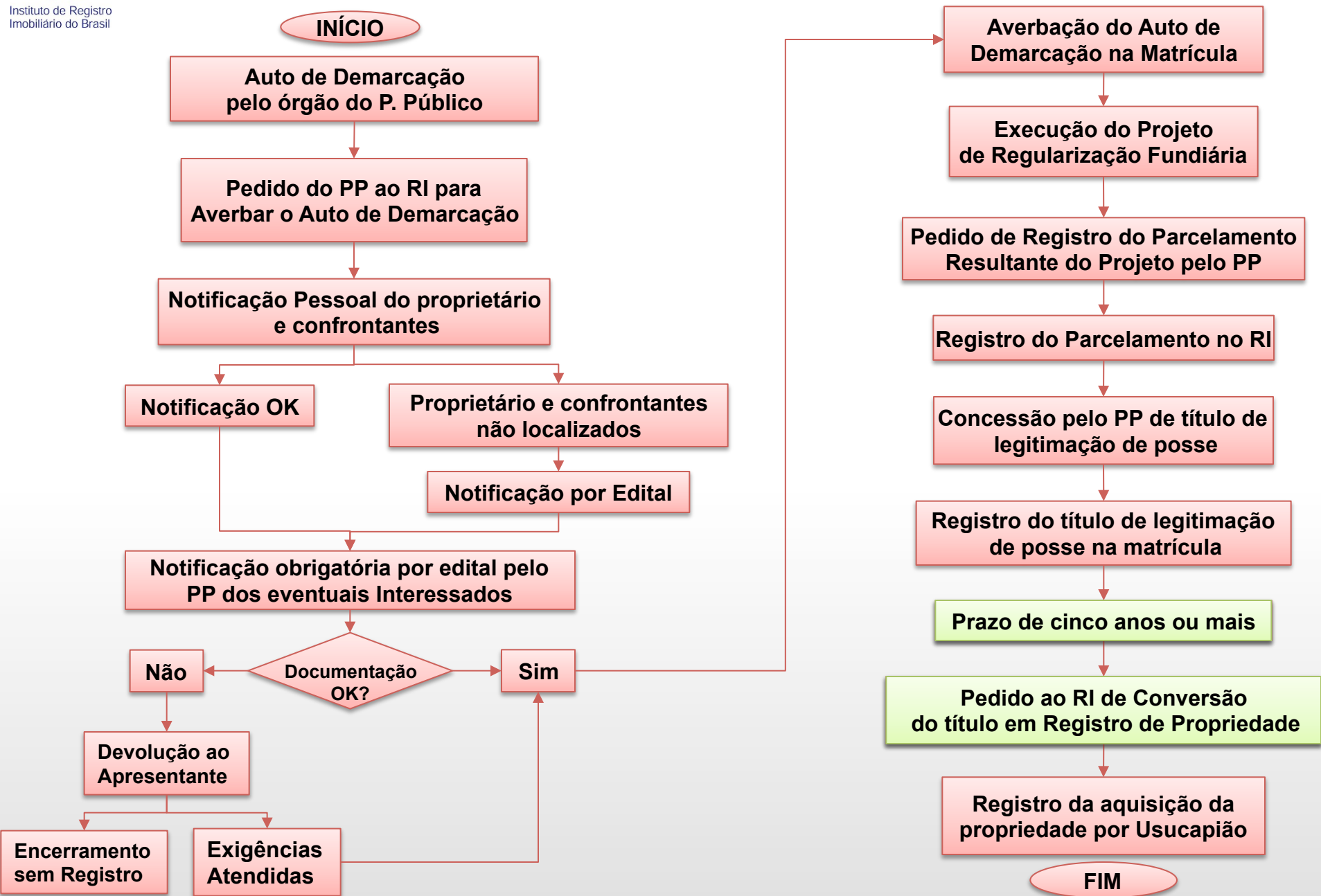
- Será procedido ao registro da Legitimação de Posse e, após deverá ser AVERBADA a certidão comprobatória do tempo de ocupação na matrícula do imóvel.
- ART. 60-B, *CAPUT*

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?

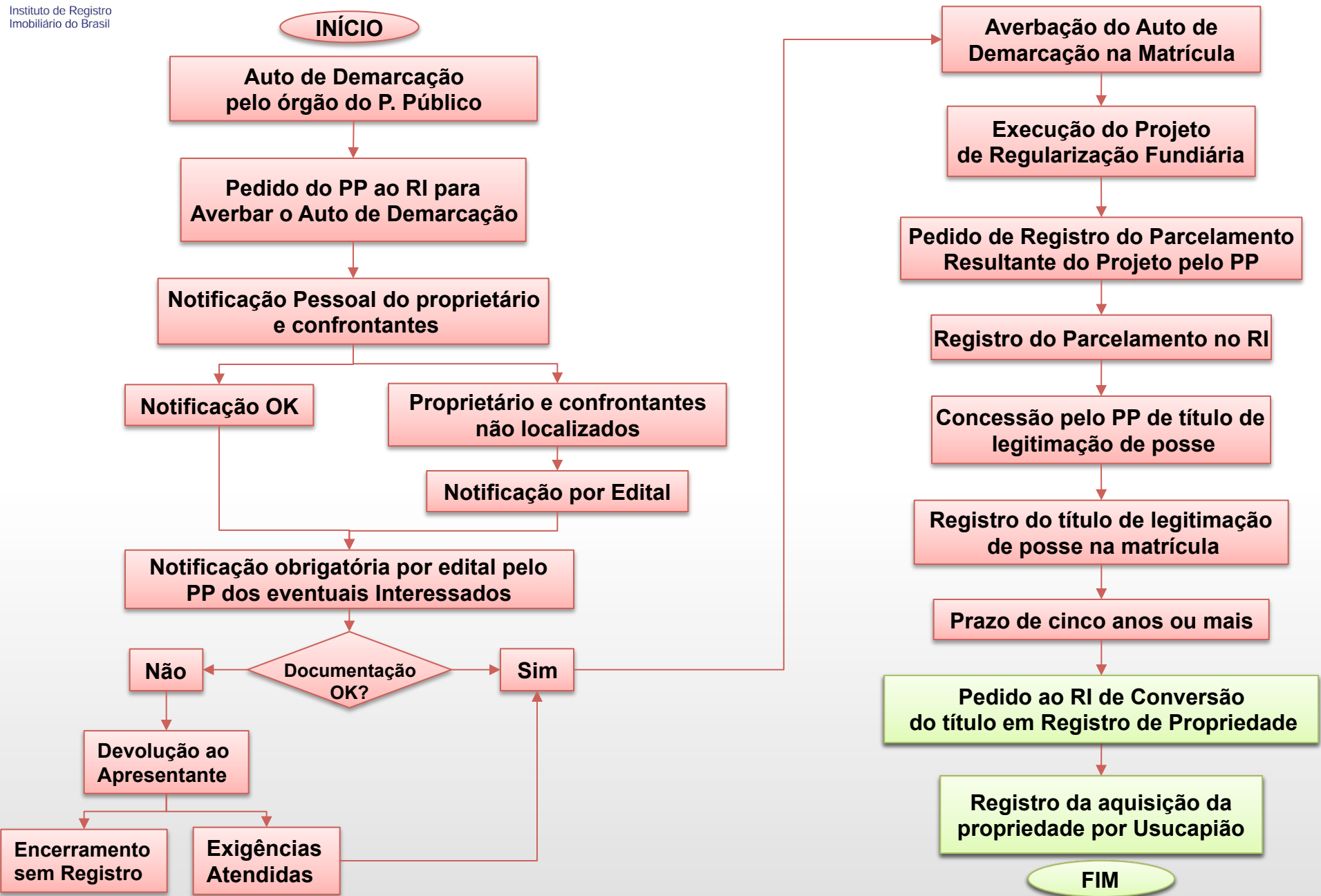
FLUXOGRAMA DO PROCEDIMENTO PROMOVIDA PELO PODER PÚBLICO MEDIANTE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA



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

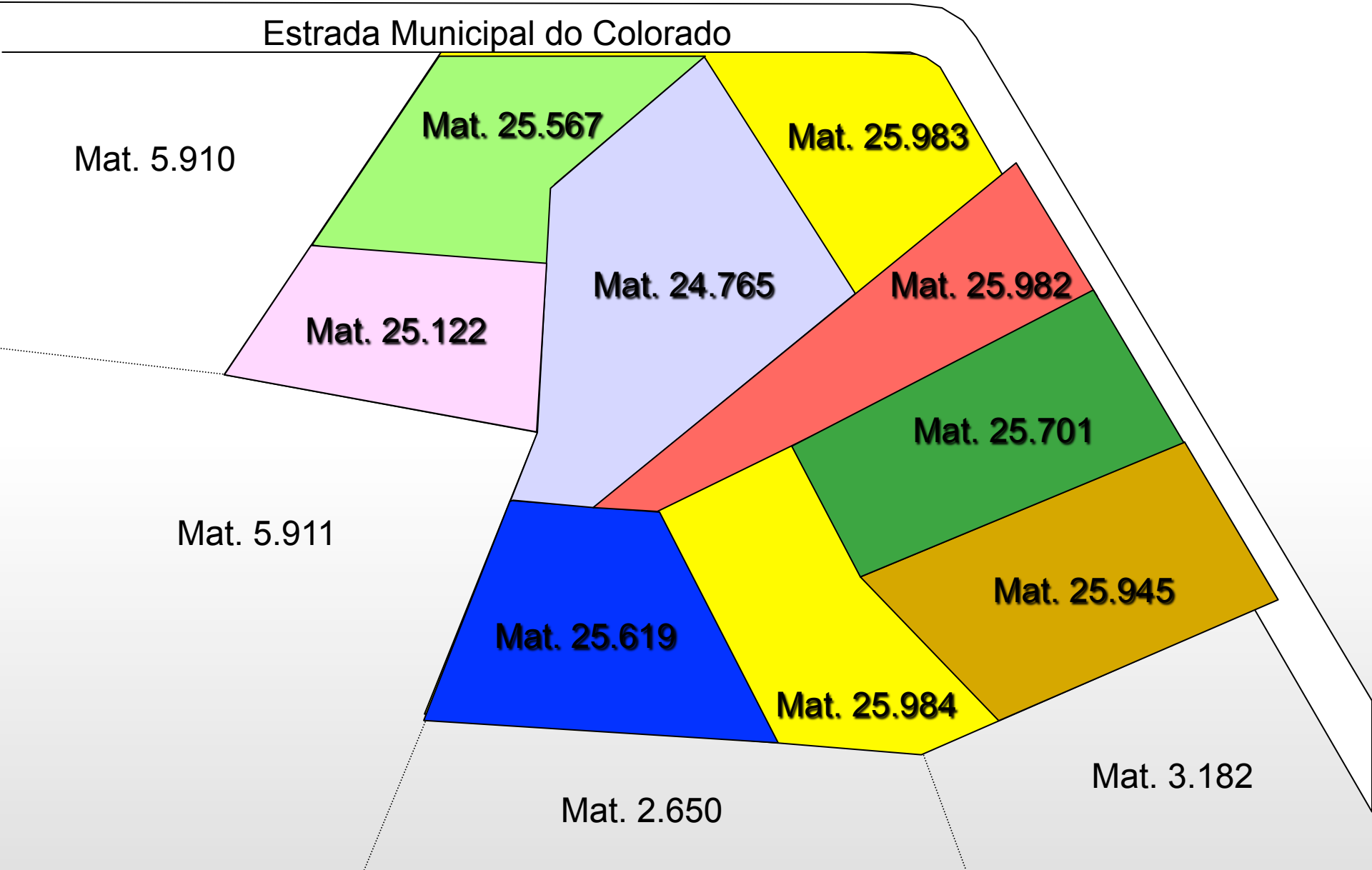
Mat. 25.619

Mat. 25.945

Mat. 25.984

Mat. 2.650

Mat. 3.182



Impossibilidade de aplicação do projeto (Lei nº 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 nº 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.irib.org.br).



Muito Obrigado!

www.lamanapaiva.com.br

