

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

COMO IMPLEMENTAR



MINISTÉRIO PÚBLICO DO RIO GRANDE DO SUL

Centro de Apoio Operacional da Ordem Urbanística e Questões Fundiárias

MINISTÉRIO PÚBLICO DO RIO GRANDE DO SUL

Centro de Apoio Operacional da Ordem
Urbanística e Questões Fundiárias

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
COMO IMPLEMENTAR

Procuradoria-Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul

Simone Mariano da Rocha - Procuradora-Geral de Justiça
Luiz Carlos Ziomkowski - Subprocurador-Geral de Justiça para
Assuntos Institucionais

Coordenação:

Lisandra Demari, Promotora de Justiça, Coordenadora do Centro de Apoio Operacional da Ordem Urbanística e Questões Fundiárias.

Colaboradores:

Alana Weissheimer Amado
Fernanda Machado de Oliveira
Gustavo Burgos de Oliveira
Manoela Castro Diniz Tarragô

Publicação:

Centro de Estudos e Aperfeiçoamento Funcional - CEAUF

Capa:

Assessoria de Imagem

Projeto Gráfico e Editoração:

Assessoria de Imagem

O direito à moradia digna foi consagrado pela Organização das Nações Unidas – ONU e erigido à categoria de direito social fundamental na nossa Carta Constitucional pela Emenda Constitucional n.º 26, de 14 de fevereiro de 2000. Na esfera infraconstitucional, o Estatuto da Cidade também estabelece que a política urbana tem, entre suas diretrizes básicas, o direito do cidadão à terra urbana e à moradia, para as presentes e futuras gerações, no intuito de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

No entanto, a triste realidade de nossos centros urbanos demonstra que este direito não é de fácil efetivação. Um simples circular pelas cidades brasileiras demonstra o quão grave é a situação, já que grande parte da urbanização brasileira se efetivou de forma desordenada, sem nenhum planejamento ou controle estatal. Desta situação decorreram sérios problemas de ordem habitacional e urbanística, cuja gravidade provoca, em alguns casos, a ausência de dignidade humana a moradores de unidades habitacionais brasileiras. Não é por outro motivo que esses problemas urbanísticos exigem a urgente implementação de soluções.

Nesta esteira, o acervo legislativo brasileiro conta com institutos jurídicos que buscam a eliminação dessas falhas e o congelamento da geração de novos problemas da mesma espécie, embora ainda não tenhamos no Estado do Rio Grande do Sul números expressivos e motivadores da implementação prática desses instrumentos legislativos se considerando o déficit de planejamento urbano existente.

Visando divulgar, debater e, acima de tudo, estimular o interesse dos agentes públicos pela matéria para, com isso, contribuir com a materialização dos objetivos da legislação de regularização fundiária brasileira, o Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, por meio do seu Centro de Apoio Operacional da Ordem Urbanística e Questões Fundiárias, com o apoio do Colégio Registral do Rio Grande do Sul, do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Rio Grande do Sul – CREA, da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, da Escola Superior de Direito Municipal de Porto Alegre - ESDM, da Federação das Associações de Municípios do Rio Grande do Sul - FAMURS, da Secretaria de Habitação, Saneamento e Desenvolvimento Urbano do Estado do Rio Grande do Sul - SEHADUR e do Tribunal de

Contas do Estado do Rio Grande do Sul, organizou a presente cartilha de Regularização Fundiária.

Esta forma de atuação apresenta o Ministério Público como verdadeiro garantidor das funções sociais da cidade e do bem-estar de seus habitantes, não se limitando apenas à clássica solução conceitual de conflitos de interesses e de geração de segurança jurídica, mas propiciando condições para a valorização da cidadania e promoção da justiça social.

Com ênfase à visão prática das medidas de regularização fundiária, a cartilha conta com textos das Procuradoras do Município de Porto Alegre Simone Somensi e Vanêscia Buzelato Prestes, do Engenheiro Civil Luciano Saldanha Varela, do Ministério das Cidades, da Secretaria da Habitação, Saneamento e Desenvolvimento Urbano do Estado do Rio Grande do Sul, do Oficial de Registros Públicos João Pedro Lamana Paiva e da Coordenadora do Centro de Apoio Operacional da Ordem Urbanística e Questões Fundiárias do Ministério Público Estadual do Rio Grande do Sul Lisandra Demari, bem como com modelos de documentos utilizados para realização de regularização fundiária e legislação pertinente.

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA INSERIDA NA ORDEM CONSTITUCIONAL: REGULARIZAR, PRODUZIR E FISCALIZAR.....	10
1.1 A Regularização Fundiária na Ordem Jurídica.....	11
1.2 Regularizar, Fiscalizar e Produzir Habitação de Forma Regular: Tripé da mesma Questão.....	12
1.3 As vantagens da regularização.....	15

CAPÍTULO 2

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: CONCEITOS BÁSICOS.....	20
2.1 O que é Regularização Fundiária?.....	21
2.2 Por que Regularizar?.....	21
2.3 As Espécies de Irregularidades: Como Diagnosticá-las?.....	22
2.4 O que Não Pode ser Regularizado?.....	23
2.5 Quais são os Passos para a Regularização?.....	24
2.6 Os Atores Envolvidos na Regularização.....	24

CAPÍTULO 3

DIAGNÓSTICO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	27
3.1 Levantamento Físico.....	28
3.2 Levantamento Topográfico.....	28
3.3 Levantamento Socioeconômico.....	29

CAPÍTULO 4

INSTRUMENTOS PARA REALIZAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (URBANÍSTICOS E JURÍDICOS).....	31
4.1 Instrumentos Urbanísticos.....	32
4.1.1 Zonas Especiais de Interesse social.....	32
4.2 Instrumentos Jurídicos.....	33
4.2.1 Áreas Públicas.....	33
4.2.1.1 Concessão do Direito Real de Uso.....	34
4.2.1.2 Concessão Especial para Fins de Moradia.....	35
4.2.1.3 Projeto More Legal III.....	35
4.2.2 Áreas Privadas.....	36
4.2.2.1 Usucapião Especial Urbana.....	36
4.2.2.2 Projeto More Legal III.....	36
4.3. Demarcação Urbanística e Legitimação de Posse.....	36
4.3.1 Demarcação Urbanística.....	37
4.3.2 Legitimação de Posse.....	38

CAPÍTULO 5

COMO OBTER RECURSOS E ACESSORAMENTO TÉCNICO PARA REALIZAR REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....39

5.1 Programas do Ministério das Cidades.....	40
5.2 Programas da Secretaria de Habitação, Saneamento e Desenvolvimento Urbano do Estado do Rio Grande do Sul (SEHADUR).....	40
5.2.1 Programa Nossas Cidades.....	41
5.2.2 Programa Emancipar.....	41
5.2.3 Consulta Popular.....	42
5.2.4 Procedimentos para Participação nos Programas.....	43
5.2.4.1 Documentação para Habilitação, Celebração e Formalização de Convênio.....	43
5.2.4.2 Documentos Necessários para Agilizar e Orientar a Elaboração do Plano de Trabalho.....	45
5.3 Contatos.....	46

CAPÍTULO 6

MODELOS.....47

6.1 Decreto Municipal que Institui Área Especial de Interesse Social (AEIS).....	48
6.2 Matrícula de Imóvel Regularizado pelo Projeto More Legal.....	50
6.3 Pedido de Regularização de Loteamento pelo Projeto More Legal.....	56
6.4 Auto de Demarcação Urbanística.....	57
6.5 Edital de Notificação da Demarcação Urbanística.....	58
6.6 Abertura de Matrícula em Virtude de Regularização Fundiária de Interesse Social.....	58
6.7. Averbação de Auto de Demarcação Urbanística.....	59
6.8 Abertura de Matrícula para os Imóveis Originados da Regularização Fundiária de Interesse Social.....	59
6.9 Registro de Parcelamento Decorrente de Regularização Fundiária de Interesse Social.....	60
6.10 Título de Legitimação de Posse.....	60
6.11 Registro de Legitimação de Posse.....	60
6.12 Conversão da Legitimação de Posse em Direito de Propriedade.....	61
6.13 Termo de Ajustamento de Conduta para Regularização de Loteamento pelo Projeto More Legal.....	61
6.14 Termo de Ajustamento de Conduta Firmado com o Município para que Exerça a Fiscalização dos Parcelamentos do Solo.....	63

CAPÍTULO 7

LEGISLAÇÃO.....67

7.1 Lei Federal n.º 6.766/79.....	68
-----------------------------------	----

7.2 Lei Federal n.º 11.977/09.....	89
7.3 Medida Provisória n.º 2.220/01.....	102
7.4 Decreto-lei Federal n.º 271/67.....	107
7.5 Provimento n.º 28/2004 da CGJ/RS.....	110

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
INSERIDA NA ORDEM
CONSTITUCIONAL:
REGULARIZAR, PRODUZIR
E FISCALIZAR**

1.1 A Regularização Fundiária na Ordem Jurídica

A Constituição de 1988 expressa um conteúdo do denominado Estado socioambiental. Socioambiental é a afirmação de uma Constituição do Estado Social, que reconhece direitos fundamentais e fornece meios jurisdicionais para sua garantia. O direito à moradia é um direito social, previsto no art. 6º da Constituição Federal.

A regularização fundiária é uma expressão deste direito social à moradia, sendo, portanto, um direito que, para ser concretizado, necessita da atividade do Estado. Assim, a regularização fundiária passa a ser política pública permanente, relacionada ao Estado e não somente ao governo eleito a cada período eletivo, até porque, para ser implementada na íntegra, precisa ser trabalhada em mais de uma gestão.

Além disso, a regularização fundiária integra o conteúdo da ordem urbanística, que é um direito difuso, nos termos do que dispõe o Estatuto da Cidade.

Dito de outra forma, atuar em regularização fundiária não é uma possibilidade para os governos municipais, mas uma necessidade, um poder-dever decorrente da ordem jurídica que coloca este tema entre as políticas públicas de competência municipal.

Temos que recuperar um tempo histórico de invisibilidade da irregularidade. Não podemos mais “fazer de conta” que a irregularidade urbana não é um problema ambiental, ou que é somente deficiência do poder de polícia. Este enfrentamento exige conhecimento da realidade, engajamento das comunidades trabalhadas e, sobretudo, atuação interdisciplinar e inter-órgãos, de modo que os mesmos problemas sejam vis-

¹Procuradora do Município de Porto Alegre, Mestre em Direito pela PUC/RS, professora direito urbanístico e direito municipal na Fundação Escola Superior do Ministério Público, especialização em Direito Público da PUC/RS e do IDC, especialização em Direito Internacional Ambiental da UFRGS/Planeta Verde, co-autora do livro *Direito Urbanístico*, publicado pela Verbo Jurídico (2009) e organizadora e co-autora da obra *Temas de Direito Urbano-Ambiental*, publicado pela ed. Forum (2006)

tos com outro olhar. Um olhar que responsabiliza e compromete a todos os setores da Administração Pública e que possibilite o nascer de estratégias e soluções a partir dos casos concretos, tendo como fio condutor a melhoria das condições urbano-ambientais das áreas trabalhadas e a dignidade da pessoa humana, gerando a tão almejada e propagada inclusão social. A regularização fundiária tem este compromisso: recuperar um tempo histórico para atuar em uma mesma direção.

Ao mesmo tempo em que efetua a regularização fundiária, o Estado precisa adotar ações de coibição das novas irregularidades para, de um lado, evitar que daqui a dez anos estejamos tratando da regularização das situações de hoje e, de outro, possamos aplicar a legislação hoje existente, que permite tratar de forma diferenciada as zonas especiais de interesse social (ZEIS).

De outra parte, integra a ordem urbanística a produção e o financiamento de habitação regular de habitação popular. Cabe aos municípios identificar em seus planos diretores as áreas aptas a receber estes empreendimentos, assim como identificar como de parcelamento e utilização compulsórios os imóveis respectivos para que sejam impulsionados a cumprirem com a função social da propriedade, nos termos do art. 182 da Constituição Federal.

1.2 Regularizar, Fiscalizar e Produzir Habitação de Forma Regular: Tripé da mesma Questão

Muitas são as motivações apontadas para introduzir a regularização fundiária como tarefa do Estado, a saber: (a) já estão consolidadas pelo tempo; (b) historicamente, as cidades não se preocuparam com espaços regulares para habitações populares; (c) por um longo tempo as políticas públicas de financiamento habitacional foram insuficientes para dar conta da necessidade mínima de produção habitacional regular para grande camada da população; (d) há direitos consagrados indicando a permanência das pessoas de forma regular nos locais habitados (princípio da segurança da posse presente na Agenda da ONU denominada Habitat, da qual o Brasil é signatário); (e) por um longo tempo, a legislação não reconhecia a possibilidade de atuar com padrões diferenciados para aqueles que precisam de tutela.

Todavia, ao tempo em que o Estado assume que deve regularizar situações excepcionais, pelos motivos acima arrolados, não pode tratar situações novas, ocupações irregulares recentes, como se antigas e consolidadas fossem. Regularizar significa admitir que durante um tempo a lei não deu conta dos fatos. Porém, temos, hoje, possibilidade de organizar a cidade de modo a ter áreas identificadas, áreas com padrões diferentes (ZEIS – zonas especiais de interesse social), financiamento para construção de casa popular regular, inclusive subsídios para tanto, a teor do que se verifica na lei que instituiu o Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei Federal n. 11.977/09).

Assim, do mesmo modo em que a regularização fundiária faz parte da ordem urbanística como direito difuso, o controle das novas ocupações irregulares e o desencadeamento de políticas públicas para produção de habitação popular regulares devem pautar a agenda dos municípios. Regularizar, fiscalizar para que não surjam novas áreas irregulares, tensionar e exigir que os projetos novos a serem construídos com recursos públicos e privados cumpram os requisitos mínimos de infraestrutura e habitabilidade para que não sejam irregulares novamente, faz parte do esforço do estado brasileiro para a construção de cidades sustentáveis, mais saudias e inclusivas.

A sustentabilidade das cidades passa pelo direito à moradia, compreendido como direito de morar em local regular. Por isso, para além de regularizar, os Municípios precisam indicar as áreas que devem receber projetos habitacionais. Isto é possível a partir da aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade. A previsão de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, por exemplo, possibilita que lei municipal específica, para área incluída no plano diretor, possa determinar o cumprimento da obrigação respectiva nos prazos e condições previstos². Objetiva que áreas com infraestrutura urbana e previamente definidas sejam efetivamente utilizadas. Serve para fazer com que os vazios urbanos, localizados em áreas com serviços públicos sejam ocupados. Trata-se de instrumento para racionalizar o uso do espaço urbano, melhor planejar o território, utilizar a infraestrutura existente. Por isso, exige que o gestor,

²At. 5º . *Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.*

para identificar as áreas sujeitas ao parcelamento, à utilização ou à edificação compulsórios, conheça a realidade da cidade e aponte os ganhos para a coletividade com a definição destas áreas.

Na cidade sustentável, cabe ao plano diretor estabelecer esta identificação, a partir da verificação das necessidades das cidades e da vocação das respectivas áreas.

O parcelamento, a utilização e a edificação compulsórias ocorrem em áreas urbanas - e somente nestas - para os imóveis previamente identificados em lei municipal. A lei municipal deve estabelecer um zoneamento, identificar a região de incidência, a partir das características destas, com motivação. Devem ser áreas com infraestrutura, que comportem maior densificação, maior número de pessoas circulando e utilizando os serviços públicos.

A definição de área subutilizada, não utilizada ou não parcelada compete à lei municipal. Isto porque os parâmetros de subutilização e da forma de parcelamento dependem da realidade local.

O Estatuto da Cidade, na esteira da determinação constitucional, regulou a exigência de que proprietário de solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado³, promova o aproveitamento do solo, sob pena de incidência de edificação ou parcelamento compulsórios, IPTU progressivo e desapropriação com pagamento da indenização com títulos da dívida pública.

O Estatuto da Cidade, a partir do artigo 5.º, explicita a aplicação desses institutos, de modo autônomo e sucessivo.

Este procedimento legal, para fins de aproveitamento e edificação compulsória dos imóveis, visa atender à diretriz de política urbana de evitar a formação de vazios urbanos. Com isso, pretende otimizar e dar melhor aproveitamento à infraestrutura existente para que não se torne ociosa em razão do vazio. Mais do que isso, ainda dentro do cumprimento das diretrizes do artigo 2.º, visa também evitar a retenção especulativa de imóveis em zonas da cidade. Em suma, objetiva concretizar, em razão

³ Nos termos do artigo 1.º, § 1.º, do artigo 5.º do Estatuto da Cidade, considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no Plano Diretor ou em legislação dele decorrente. Note-se, então, que não se trata de uma definição uniforme a todos os municípios brasileiros. É a realidade local e a definição da lei municipal ou pertinente que irá definir o que significa a subutilização para fins de aplicação dessa sistemática do artigo 5.º do Estatuto da Cidade.

do não aproveitamento do imóvel, o princípio da função social da propriedade urbana.

Para tanto, é preciso que o Plano Diretor defina as áreas em que será possível a aplicação da edificação e utilização compulsórias. Com isso, a lei municipal específica deverá tratar do tema, fixando claramente as condições e os prazos para implementação da referida obrigação. Registre-se que a definição da utilização compulsória apanha os imóveis vazios, pois, paradoxalmente, há muitos imóveis vazios nos centros das cidades brasileiras de maior porte. Os centros das cidades são locais com boa infraestrutura, até porque tiveram investimentos públicos ao longo da história. Em geral, têm acessibilidade, ruas pavimentadas, meio fio, recolhimento de resíduos, rede de água e esgoto, esgotamento de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública, dentre outros serviços.

Diante do exposto, tem-se que, tão importante quanto o engajamento no desenvolvimento de ações de regularização fundiária, estão as ações para coibição de novas irregularidades e o incentivo, incremento e a realização de projetos que ofertem ao mercado opções de aquisição de lotes e imóveis irregulares a esta parcela da população que ocupava irregularmente parte da cidade.

O direito à moradia pressupõe de um lado regularizar e de outro produzir habitação popular regular para evitar a irregularidade.

1.3 As vantagens da regularização

Antes



Depois



* Vila dos Papeiros – Inquérito Civil n.º 80/2006. Imagens fornecidas pela Promotoria de Justiça de Habitação e Defesa da Ordem Urbanística de Porto Alegre/RS.

Estudos urbanos têm demonstrado a íntima relação entre a ocupação do território, a exclusão social e os impactos ambientais decorrentes do processo de urbanificação⁴. Edesio Fernandes⁵ assim descreve este fenômeno:

Na maioria dos casos, a exclusão social tem correspondido também a um processo de segregação territorial, já que os indivíduos e grupos excluídos da economia urbana formal são forçados a viver nas precárias periferias das grandes cidades, ou mesmo em áreas centrais que não são devidamente urbanizadas. Dentre outros indicadores da poderosa combinação entre exclusão social e segregação territorial – mortalidade infantil; incidência de doenças; grau de escolaridade; acesso a serviços, infraestrutura urbana e equipamentos coletivos; existência de áreas verdes, etc. -, dados recentes indicam que cerca de 600 milhões de pessoas nos países em desenvolvimento vivem atualmente em situações insalubres e perigosas. Exclusão social e segregação territorial têm determinado a baixa qualidade de vida nas cidades, bem como contribuído diretamente para a degradação ambiental e para o aumento da pobreza na sociedade urbana.

Este é um dos motivos que estão gerando os esforços para atuação em regularização fundiária no país, com vultosos recursos públicos tendo sido investidos.

As normas de proteção ambiental muitas vezes têm sido colocadas como óbice legal e constitucional aos processos de regularização fundiária. Isto porque muitas áreas de preservação permanente estão irregularmente ocupadas, sendo no momento em que a regularização é desencadeada há manifestações contrárias, tendo por fundamento as normas ambientais.

Não trataremos das causas desta ocupação. Contudo, não podemos perder de vista que: (a) historicamente, as cidades não destinaram a-

⁴ Neste sentido FERNANDES, Edesio. *Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil: uma Introdução*. In *Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil*. Belo Horizonte: Del Rey, 2000, a saber: "No Brasil, a urbanização intensiva já transformou estruturalmente a ordem socioeconômica e redesenhou a ocupação do território nacional, tendo provocado impactos ambientais comparáveis aos efeitos de grandes catástrofes naturais. Cerca de 80% da população brasileira – de um total de 165 milhões – vive atualmente nas cidades, sobretudo nas áreas metropolitanas".

⁵ FERNANDES, Edesio. *Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil: uma Introdução*. In *Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil*. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

reas para população de baixa renda, seja por falta de previsão, seja pela falta de um mercado que produzisse habitação popular regular que pudesse ser adquirida por grande parcela da população; (b) as áreas de preservação permanente foram sendo ocupadas com a conivência do Poder Público; (c) muitos locais já estavam ocupados antes de se tornarem legalmente APPs; e (d) a ineficácia das normas ambientais contribui para o descontrole atual que leva milhões de brasileiros a morar na ilegalidade, colocando em contraposição o direito a moradia com o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado como se fossem antagônicos e não interdependentes.

O meio ambiente no espaço urbano pressupõe a presença do homem. Não é possível ignorar esta realidade, sob pena de deixar à margem elemento fundamental de análise. O espaço construído não prepondera sobre o ambiente natural, porém é parte integrante de um mesmo contexto. As decisões urbano-ambientais a serem tomadas precisam avaliar esta universalidade, a interação entre os objetos.

Neste sentido, entendemos que a regularização fundiária é um enorme passivo ambiental das cidades brasileiras que precisa ser enfrentado. O conceito passivo ambiental tem origem na economia, podendo ser assim definido: “Valor monetário, composto basicamente de três conjunto de itens: o primeiro, composto das multas, dívidas, ações jurídicas (existentes ou possíveis), taxas e impostos pagos devidos à inobservância de requisitos legais; o segundo, composto dos custos de implantação de procedimentos e tecnologias que possibilitem o atendimento às não conformidades; o terceiro, dos dispêndios necessários à recuperação de área degradada e indenização à população afetada. Importante notar que este conceito embute os custos citados acima mesmo que eles não sejam ainda conhecidos; e, pesquisadores estudam como incluir no passivo ambiental os riscos existentes, isto é, não apenas o que já ocorreu, mas também o que poderá ocorrer”⁶.

Em se tratando de passivo ambiental a ser enfrentado pelas municipalidades, a regularização fundiária deve melhorar as condições urbano-ambientais da população moradora do local. Assim, se o projeto desenvolvido implicar em melhoria das condições ambientais da área, en-

⁶ *Dicionário Brasileiro de Ciências Ambientais*. Thex Editora, 1999. Pedro Paulo de Lima e Silva, Antonio Guerra, Patrícia Mousinho, Cecília Bueno, Flávio de Almeida, Telma Malleiros e Álvaro Bezerra de Souza Jr.

frentando a questão como verdadeiro passivo ambiental e minimizando os problemas decorrentes da ocupação, não se vê óbice que, em situações que a qualidade de vida nas cidades possa ser melhorada⁷.

⁷ Nota da Coordenação: a Resolução CONAMA n.º 369/2006, no seu art. 9º, prevê (“*rectius*”: previa) a regularização fundiária sustentável em áreas urbanas. Com efeito, a norma do referido art. 9º foi tacitamente revogada pela Lei Federal n.º 11.977/09, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Assim, não há mais que se aplicar o art. 9º da Resolução CONAMA n.º 369/2006, mas sim as regras da Lei Federal n.º 11.977/09, obviamente desde que cabíveis no caso concreto. De acordo com o art. 54, § 1º, da Lei Federal n.º 11.977/09, é possível a regularização fundiária de interesse social em área de preservação permanente ocupada até 31 de dezembro de 2007. No entanto, são necessários os seguintes requisitos previstos na Lei Federal n.º 11.977/09: 1) Localização em área urbana consolidada, ou seja, em parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: a) drenagem de águas pluviais urbanas; b) esgotamento sanitário; c) abastecimento de água potável; d) distribuição de energia elétrica; ou e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos (art. 47, II); 2) Observância dos seguintes princípios: a) ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental; b) articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda; c) participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização; d) estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e e) concessão do título preferencialmente para a mulher (art. 48); 3) O projeto de regularização fundiária a ser aprovado (art. 53) deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos: a) as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas; b) as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público; c) as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei; d) as condições para promover a segurança da população em situações de risco (como, por exemplo, risco de desabamentos, risco de enchentes, risco à vida e à saúde); e e) as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica (art. 51); 4) Realização da regularização fundiária de interesse social, ou seja, regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos: a) em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia; b) de imóveis situados em ZEIS (ou seja, em parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo - art. 47, V); ou c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos

A regularização fundiária, atualmente, constitui política pública porque a dimensão da irregularidade urbana é de tal monta que deixa de ser um problema individual para ser um problema difuso, que afeta toda a coletividade. Por isso a necessidade de ponderar todos os aspectos, verificando como enfrentá-los, de forma a minimizá-los e melhorar as condições urbano-ambientais da coletividade.

de regularização fundiária de interesse social (art. 47, VII); 5) Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação desta 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 (art. 52); 6) A regularização fundiária pode ser implementada por etapas (art. 51, § 3º); 7) O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público (art. 54); e 8) O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior. O estudo técnico referido anteriormente deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos: a) caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada; b) especificação dos sistemas de saneamento básico; c) proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações; d) recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização; e) comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso; f) comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e g) garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso (art. 54, §§ 1º e 2º).

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: CONCEITOS BÁSICOS

2.1 O que é Regularização Fundiária

O conceito de regularização fundiária está previsto no artigo 46 da Lei nº 11.977/2009, que estabelece:

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.

Assim, ao realizar regularização fundiária é preciso atentar para os aspectos urbanísticos, que exigem o desenho das vias de circulação, a observância do tamanho dos lotes, a alocação de casas precárias ou situadas em situação de risco, tudo para que esse espaço urbano venha a realmente se integrar na cidade. Além disto, é imprescindível que se realize a regularização jurídica das áreas a fim de que se dê segurança aos moradores. E todo o processo deve levar em conta os aspectos ambientais e sociais, envolvendo toda a população.

2.2 Por que Regularizar?

As ocupações irregulares existem em quase todas as cidades brasileiras, atingindo em maior grau aquelas mais urbanizadas e, em especial, as pertencentes a regiões metropolitanas. São formadas, em sua maioria, por população de baixa renda, que, em geral, não tem acesso à habitação formal.

Os moradores destes locais vivem em situação de insegurança, não têm título de propriedade, não podem acessar linhas de crédito para realizar melhorias na sua moradia e, muitas vezes, não contam com serviços básicos como distribuição de água, energia elétrica e saneamento.

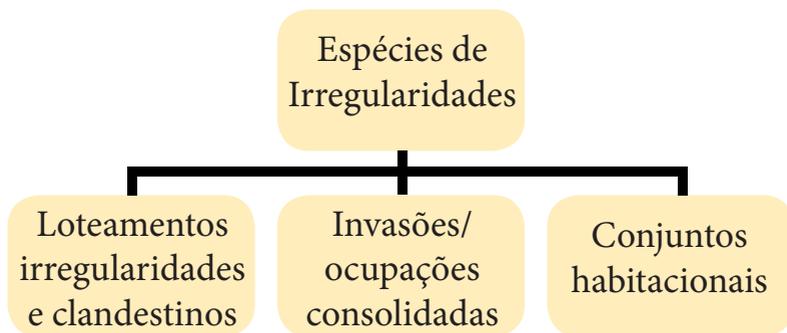
⁸ Promotora de Justiça Coordenadora do Centro de Apoio Operacional da Ordem Urbana e Questões Fundiárias do Ministério Público/RS.

Regularizar tais áreas traz segurança e dignidade aos moradores, gera riqueza à comunidade e permite a correta gestão do espaço urbano, pois insere estas áreas nos cadastros municipais.

O direito à moradia está previsto no artigo 6º da Constituição Federal como direito social fundamental, obrigando o Poder Público a desenvolver políticas públicas que lhe confirmam real eficácia. E aos Municípios cabe promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (artigo 30, inciso VIII, da Constituição do Brasil).

Ao realizar a regularização fundiária, o Município dá eficácia ao direito à moradia digna e ordena o uso do solo urbano, convertendo metros locais de moradia em endereços formais, gerando informações para arrecadação de tributos, tornando possível o acesso a financiamentos e dando segurança aos ocupantes.

2.3 As Espécies de Irregularidades: como Diagnosticá-las?



- Loteamentos irregulares e clandestinos: Para a implantação de um loteamento, é preciso que o empreendedor siga as regras previstas na Lei nº 6.766/79 (federal), além das disposições da Lei Estadual 10.116/94, bem como as determinações municipais sobre o assunto. Em linhas gerais, o projeto de loteamento deve ser aprovado pelo Município, registrado no Registro de Imóveis e implantado integralmente, de acordo com o projeto aprovado. Caso o empreendimento não seja executado de acordo com o projeto ou o loteamento não seja registrado, estamos diante de um **loteamento irregular**. Já quando os lotes são vendidos sem a aprovação do Município, tem-se um **loteamento clandestino**. Ambas as hipóteses,

configuram a necessidade de regularização. Esta deve ser exigida, inicialmente, do próprio responsável pelo loteamento e, na impossibilidade, do Município (art. 40 da Lei nº 6766/79).

Loteamento Irregular	Não executado de acordo com o projeto. ou Não registrado.
Loteamento Clandestino	Loteamento sem aprovação do Município.

- Invasões/ocupações consolidadas: são os assentamentos de população de baixa renda inseridos em parcelamentos informais ou irregulares, localizados em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia. A Lei nº 11.977/09 (art. 47, II) conceitua área urbana consolidada como a parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infra-estrutura implantados: drenagem de águas pluviais urbanas; esgotamento sanitário; abastecimento de água potável; distribuição de energia elétrica; limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

- Conjuntos habitacionais: são empreendimentos de casas ou apartamentos construídos por companhias, secretarias ou departamentos públicos, tais como COHABs, Demhabs ou por empreendedores particulares. Podem apresentar irregularidades, seja em razão de problemas urbanísticos, como a não aprovação dos projetos, a infraestrutura inadequada, a construção em desacordo com o projeto, ou de problemas jurídicos, como a não transferência da unidade habitacional ao ocupante, devido ao não pagamento ou até à falta de titulação do próprio empreendedor.



2.4 O que Não Pode ser Regularizado?

Embora a legislação hoje permita a regularização de grande parte das áreas ocupadas irregularmente, não é possível regularizar as áreas de risco: terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas

as providências para assegurar o escoamento das águas; terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes; terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção⁹.

2.5 Quais são os Passos para a Regularização?

Antes de se iniciar qualquer processo de regularização fundiária é preciso que seja feito um contato com os ocupantes da área para que estes se sensibilizem da importância do procedimento. Sem a colaboração e o interesse destes, a regularização não terá sucesso.

Após, deve-se fazer um levantamento dos ocupantes da área, o número de famílias, o número de habitantes por moradia, emprego, renda, número de filhos em idade escolar. Também é preciso identificar quais as residências se situam em área de risco ou precisam ser removidas para implantação da infra-estrutura urbana .

Finalmente, deve-se fazer um estudo sobre a situação jurídica do imóvel, a quem pertence, a que título os ocupantes estão no local, há quanto tempo.

Todos estes dados precisam ser levantados para que se possa escolher o melhor instrumento a ser utilizado para realizar a regularização.

2.6 Os Atores Envolvidos na Regularização

- **Município**
- **Ministério Público**
- **Defensoria Pública ou Serviço de Assistência Jurídica dos Municípios**
- **Registro de Imóveis**
- **Poder Judiciário**
- **Ocupantes da área**
- **Câmara Municipal**

⁹Conforme dispõe o art. 3º da Lei Federal n.º 6.766/79, bem como o art. 17 da Lei Estadual 10.116/94, essas áreas não são passíveis de regularização.

Município: Cabe ao Município ordenar o uso do solo. Ele é o principal ator, pois deve aprovar os projetos, mesmo que a regularização seja feita por outras entidades. Ao realizar um programa de regularização fundiária, é importante que os representantes do Município, na medida do possível, tentem um contato prévio com os demais atores, sensibilizando-os da importância da questão.

Ministério Público: o Ministério Público é uma instituição permanente que atua na defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos direitos sociais e individuais indisponíveis (artigo 127 da Constituição Federal). Assim, atua na regularização fundiária, não só em defesa do direito social à moradia, mas também porque a ordem urbanística é um direito difuso. Desta forma, pode instaurar inquérito civil e/ou ajuizar ação civil pública para exigir do responsável (privado ou público) a regularização fundiária.

Defensoria Pública ou Serviço de Assistência Jurídica dos Municípios: Atuam realizando assistência jurídica gratuita à população ocupante das áreas irregulares. Em locais onde não houver defensor público, o Município poderá ofertar serviço de assistência jurídica ou então realizar convênios com a OAB ou faculdades de direito, tudo com o objetivo de prestar tal serviço à população de baixa renda.

Registro de Imóveis¹⁰: Tradicionalmente, em nosso Direito, a propriedade imóvel é constituída de maneira **formal**, através da apresentação do título hábil ao Registro de Imóveis. Se não há um **título** não há condições jurídicas de constituir a propriedade. Quando falta o título há apenas **posse** sobre o imóvel (propriedade informal). É interessante a inclusão de um Registrador Imobiliário já por ocasião da composição da equipe interdisciplinar que executará o projeto de regularização, a fim de evitar a inaptidão dos títulos apresentados ao Oficial Imobiliário competente. Essa é uma atividade preventiva que ajudará a evitar muitos retrabalhos no processo de regularização fundiária. Neste passo, constata-se que a participação inicial do Registrador Imobiliário desdobre-se em duas fun

¹⁰Texto elaborado pelo Doutor João Pedro Lamana Paiva, Oficial Registrador e Tabelião de Protesto de Títulos da Comarca de Sapucaia do Sul/RS.

ções. A primeira como **garantidor da segurança jurídica**, conservando na matrícula e informando através de certidões a situação jurídica do bem, objeto da regularização e a segunda como profissional do direito que indica as partes interessadas o caminho a ser seguido, conforme a norma legal. Posteriormente, o Registrador poderá auxiliar na elaboração do projeto previsto no artigo 53 da Lei 11.977/2009, caso este seja obrigatório. É através do registro imobiliário que o Agente Regularizador poderá conhecer a situação jurídica do imóvel: seu proprietário; sua extensão perante a lei; suas confrontações; seus ônus e gravames. É através do Registro de Imóveis que o Agente Regularizador poderá conhecer as soluções jurídicas preparatórias para efetivar a regularização. É a atividade cartorial que **confere a conversão da titulação da posse em propriedade**, aos contemplados pela regularização fundiária de interesse social.

Poder Judiciário: para concretização da regularização fundiária, muitas vezes, é necessária a intervenção do Poder Judiciário, seja em razão do ajuizamento de ações de usucapião, seja em razão da utilização do Provimento More Legal III. Também poderá surgir a necessidade de se suscitar dúvida em procedimentos de atuação do registro imobiliário.

Ocupantes da área: sem a efetiva participação dos ocupantes, não é possível realizar o processo. Estes precisam ser sensibilizados da importância e das vantagens da regularização. Por isto, o agente regularizador deve fazer um contato prévio com a população.

Câmara Municipal: é a responsável pela aprovação das leis necessárias para a realização da regularização (ZEIS, Plano Diretor, leis de concessão, etc...).

DIAGNÓSTICO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

3.1 Levantamento Físico

Previamente ao levantamento topográfico, deverá ser realizada uma vistoria no loteamento, subsidiado por imagens de satélite que permitirão estabelecer os limites da ocupação e que servirão de referência para o levantamento de campo.

3.2 Levantamento Topográfico

O levantamento topográfico cadastral deverá representar a situação local do ponto de vista planialtimétrico. O levantamento deverá ser executado com estação total, tem por objetivo subsidiar a elaboração de projeto urbanístico e deverá conter:

- 1) A Indicação do(s) número(s) da(s) matrícula(s) do Registro de Imóveis e sua(s) delimitação(ões);
- 2) Dimensões do imóvel conforme o local;
- 3) Dimensões e área do imóvel conforme certidão ou matrícula do Registro de Imóveis, desenhadas sobre o levantamento, com a indicação do(s) número(s) da(s) matrículas do Registro de Imóveis e sua(s) delimitação(ões);
- 4) Dimensões e área do menor polígono desenhadas sobre o levantamento;
- 5) Localização de toda a vegetação arbórea incidente com altura maior ou igual a 2,00m e numerada em ordem seqüencial, equipamentos públicos urbanos e mobiliário urbano existentes nos passeios ou no interior do imóvel;
- 6) Localização dos corpos d'água, nascentes, talvegues e afloramentos rochosos no interior do imóvel ou em suas divisas;

¹¹Engenheiro Civil graduado pela UFRGS, Advogado graduado pela PUC/RS, Engenheiro do Município de Porto Alegre lotado na PGM - Procuradoria Geral do Município exercendo as atividades na PARF - Procuradoria da Assistência e Regularização Fundiária.

- 7) Declaração em planta da inexistência de vegetação e demais bens ambientais quando for o caso;
- 8) Localização de edificações existentes com a indicação do tipo, número de pavimentos e atividades nela implantadas;
- 9) Dimensões do logradouro (passeios e faixa de rolamento), em todos os vértices da(s) testada(s) do imóvel;
- 10) Dimensões e área da parcela do imóvel atingido por gravame do Plano Diretor Urbano;
- 11) Coordenadas dos vértices do imóvel;
- 12) Ângulos internos do imóvel e localização de coletores pluviais e/ou cloacais existentes no interior do mesmo;
- 13) Plano cotado e curvas de nível de metro em metro com indicação de referência de nível (RN) utilizada;
- 14) Planta de situação do imóvel contendo:
 - a) Dimensões de acordo com a certidão ou matrícula do Cartório de Registro de Imóveis (RI);
 - b) Posição no quarteirão ou no condomínio, quando for o caso;
 - c) Cota de amarração à esquina mais próxima ou a pontos de referência;
 - d) Orientação magnética ou geográfica;
 - e) Número predial ou territorial do imóvel e dos lindeiros, quando houver;
- 15) Legenda das convenções utilizadas;
- 16) Os pontos de rede de referência planialtimétrica utilizados no levantamento;
- 17) As projeções das copas de vegetação situadas fora dos limites do imóvel, incidentes sobre o mesmo;
- 18) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA assinada e recolhida.

3.3 Levantamento Socioeconômico

Deverá ser realizado um levantamento socioeconômico dos moradores do loteamento irregular, devendo conter informações referentes ao número de integrantes da família, atividades dos moradores, renda familiar, idades, escolaridade, grau de parentesco entre eles e existência

de contrato de compra e venda dos lotes. Alguns destes elementos subsidiarão a juntada de documentos com vistas ao encaminhamento da individualização das matrículas junto ao Registro de Imóveis e eventual atuação do poder público visando a inclusão das famílias em programas governamentais.

**INSTRUMENTOS PARA
REALIZAÇÃO DA
REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA
(URBANÍSTICOS E JURÍDICOS)**

4.1 Instrumentos Urbanísticos

4.1.1 Zonas Especiais de Interesse Social

As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são áreas da cidade destinadas à habitação popular. O instrumento jurídico do zoneamento combina a destinação – moradia – com um requisito social, atribuindo função à área assim destinada. Por estarem cumprindo com uma função social, por atenderem demanda daqueles que precisam de tutela, possuem requisitos urbanísticos diferenciados, haja vista o reconhecimento de que, nessas áreas, há a necessidade de tutela estatal e que o cumprimento dos requisitos ambientais e urbanísticos podem ser diferenciados. O artigo 2º, § 6º, da Lei Federal n. 6.766/79 estabelece os requisitos para a sua instituição.

As ZEIS podem ser gravadas em áreas públicas e privadas, tanto em projetos executados pelo poder público quanto por particulares.

Nos projetos de regularização fundiária é importante aponter este gravame porque estabelece a natureza urbanística e jurídica desta área, ou seja, destinada à habitação popular. E, para a sua modificação, lei nova deve ser aprovada, alterando esta destinação, mesmo que não esteja previsto este instrumento no Plano Diretor.

¹² Bacharel em Direito pela Universidade de Caxias do Sul (1998), Especialista em advocacia municipal. É procuradora do Município de Porto Alegre, coordenadora da Gerência de Regularização de Loteamentos. Atua principalmente nos seguintes temas: regularização fundiária urbana, direito fundamental à moradia, planejamento urbano, ordem urbanística e direito difuso, estatuto da cidade, provimento *more legal*, loteamentos clandestinos ou irregulares. É Diretora administrativa-financeira da Fundação Escola Superior de Direito Municipal - FESDM e Tesoureira da Associação Nacional dos Procuradores Municipais - ANPM.

4.2 Instrumentos Jurídicos

4.2.1 Áreas Públicas

No caso de áreas públicas, deve ser observado o regime jurídico específico destas áreas, que lhe dá características específicas. Caso a área a ser regularizada se encontre em área de praça ou de outro uso público específico, é necessária a desafetação da destinação de uso para propiciar a concessão do direito àquela população, mediante a aprovação de lei pela Câmara Municipal, Assembléia Legislativa dos Estados ou Câmara dos Deputados, dependendo da propriedade da área e da natureza da afetação vigente¹³.

¹³ *Nota da Coordenação:* Na hipótese de a área pública (como uma praça, por exemplo) ter se originado da instituição de um loteamento, em regra não é admitida a desafetação do imóvel para atender a diversa finalidade. Com a implantação do loteamento, as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público passam a integrar o domínio público do município, na categoria de bens de uso comum do povo, afetados a esta finalidade pública nos termos dos artigos 4º, inciso I, 17 e 22, todos da Lei nº 6.766/79, sendo inalienáveis e imprescritíveis (arts. 99, inciso I, e 100, ambos do Código Civil e art. 183, § 3º, da Constituição Federal) para que seu destino urbanístico não se descaracterize. As vias urbanas visam à circulação de veículos, pedestres e semoventes. As praças, jardins, parques e áreas verdes destinam-se à ornamentação urbana (fim paisagístico e estético), têm função higiênica, de defesa e recuperação do meio ambiente urbano, atendem à circulação, à recreação e ao lazer. As demais áreas institucionais (em que se incluem os espaços livres), são afetadas para comportar equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares. Considerando que esses bens originados de parcelamentos aprovados são proporcionais à densidade de ocupação do loteamento (arts. 4º, I, e 43, ambos da Lei nº 6.766/79), a privatização do uso e da ocupação desses bens gera o desequilíbrio do meio ambiente urbano. Nesse sentido, a lição de Lúcia Valle Figueiredo in *Disciplina Urbanística da Propriedade*, p. 41, Editora Revista dos Tribunais, 1980: “dever do Município o respeito a essa destinação, não lhe cabendo dar às áreas que, por força de inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, passaram a integrar o patrimônio municipal qualquer outra utilidade. Não se insere, pois, na competência discricionária da Administração resolver qual a melhor finalidade a ser dada a estas ruas, praças, etc. A destinação já foi preliminarmente determinada.” No mesmo diapasão, Paulo Afonso Leme Machado in *Direito Ambiental Brasileiro*, p. 244, Editora Revista dos Tribunais, 1989, que estabelece que o ente público só poderia se conduzir com discricionariedade nas áreas do loteamento que desapropriasse e não nas áreas reservadas legalmente: “do contrário, estaria o Município se transformando em Município-loteador através de verdadeiro confisco de áreas, pois receberia as áreas

A concessão do uso pode dar-se basicamente sob duas modalidades: concessão do direito real de uso ou concessão especial para fins de moradia.

4.2.1.1 Concessão do Direito Real de Uso

A Concessão do direito real de uso (CDRU) permite ao poder público regularizar áreas públicas utilizadas para fins predominantemente residenciais. Configura-se em direito real oponível a terceiros que violem ou prejudiquem o direito do concessionário de possuir, utilizar e dispor do imóvel.

A CDRU deve ser efetivada mediante um contrato a ser registrado no Cartório de Imóveis e pode ser transferida para terceiros, desde que essa possibilidade conste do contrato. A concessão poderá ser dispensada de licitação, para fins de regularização de áreas ocupadas por favelas ou conjuntos habitacionais, com base no artigo 17, inciso I, alínea 'f', da Lei Federal n. 8.666/93.

Poderá ser contratada coletivamente nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, ainda que esta faculdade não esteja expressamente prevista em lei municipal. Neste caso, a concessão poderá ser outorgada para uma associação comunitária ou uma cooperativa habitacional formada pelos beneficiários. Poderá ser contratada de forma onerosa ou gratuita e terá caráter de escritura pública.

para uma finalidade e, depois, a sua talante, as destinaria para outros fins.” A propósito do tema, o Conselho de Procuradores de Justiça e Promotores de Justiça da Ordem Urbanística e Questões Fundiárias do Rio Grande do Sul (CONURB) editou, como posição institucional, os Enunciados n.º 01 e 02, a seguir transcritos: Enunciado n.º 01: É possível a desafetação por lei municipal de áreas institucionais, bens de uso especial (referendado pela Resolução n.º 02/2008 - PGJ); Enunciado n.º 02: Não é possível a desafetação de bem de uso comum do povo, uma vez que a aprovação do projeto tem força vinculante, podendo, entretanto e excepcionalmente, tendo como parâmetro os princípios da razoabilidade

4.2.1.2 Concessão Especial para Fins de Moradia

Esse instrumento, baseado na garantia de direito do cidadão mediante o atendimento de determinada condição legal (o que inverte a lógica do regime jurídico dos bens públicos), traduz a possibilidade de outorga a todo aquele que ocupe imóvel público, para fins de moradia, por cinco anos, sem oposição, sem ser proprietário de outro imóvel.

Trata-se do reconhecimento do direito à moradia em área pública, sendo que a implementação desse direito está sujeito à observância dos requisitos previstos na Medida Provisória n. 2.220/01.

Esta norma dispõe sobre os requisitos para a concessão especial para fins de moradia de áreas públicas. Essencialmente, reproduz os requisitos para a usucapião. A diferença é que, na concessão para fins de moradia, não há a transferência de domínio. A área concedida permanece pública, mas afetada à finalidade de habitação, de moradia.

Para a hipótese de a área possuir outra destinação pública prioritária¹⁴, os beneficiários da concessão especial terão direito à realocização. O mesmo procedimento é adotado para áreas, ou melhor, situações de risco, inadequadas à habitação.

4.2.1.3 Projeto More Legal III

O Provimento da Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, de n.º 28/04, traz o procedimento simplificado para o registro do parcelamento do solo perante o Cartório Imobiliário.

A grande contribuição deste Provimento é que ele diminui significativamente as exigências documentais para a aceitação do registro do parcelamento do solo, valorizando, em especial, os documentos emitidos pela municipalidade. Assim, tratando-se de situação consolidada na qual: a) não haja litígio sobre a propriedade e posse; e b) exista vínculo entre o adquirente e o proprietário; haverá a possibilidade de regularização com a exigência documental reduzida.

¹⁴ A abertura de via pública, por exemplo.

4.2.2 Áreas Privadas

Tratando-se a gleba a ser regularizada de área pertencente a particular que não o Poder Público, é necessário averiguar a forma de aquisição da posse ou propriedade e como se deu o processo de consolidação do assentamento. Cada caso exige um tratamento específico.

4.2.2.1 Usucapião Especial Urbana

O morador adquire a propriedade pela posse de um bem mediante o uso qualificado para fins habitacionais, desde que atendidos os seguintes requisitos: a) utilização de área urbana não superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) para fins de moradia própria ou de sua família, pelo prazo de 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição; b) não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

As ocupações de áreas urbanas maiores do que 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por população de baixa renda para fins de moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Neste caso o possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

4.2.2.2. Projeto More Legal III

Vide item 4.2.1.3.

4.3. Demarcação Urbanística e Legitimação de Posse

Não é possível abordar o tema relativo à regularização fundiária sem mencionar a recente Lei editada pelo Governo Federal, primeiramente na forma de Medida Provisória, que havia tomado o n.º 459/09, contendo o programa Minha Casa, Minha Vida, agora Lei n.º 11.977/09. Esta norma, além de conter dispositivos relacionados ao incremento da produção e à aquisição de unidades habitacionais de interesse social, dedica-se, no Capítulo III, à regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

Trata-se de um verdadeiro marco regulatório para o enfrentamento deste problema urbano, cujo conteúdo, ao que tudo indica, irá afastar os enormes entraves que existem no processo e que dificultam a conclusão da regularização. A lei, efetivamente, traz instrumentos que estabelecem o procedimento legal necessário para tornar mais efetivo e célere o rito da regularização fundiária urbana, como a demarcação urbanística e a legitimação de posse.

Não podemos deixar de saudar esta legislação, pois ela estabelece uma nova forma de trabalhar, mais simples e eficaz. Deixando de lado a subjetividade e a flexibilização das regras urbanísticas e ambientais, que deverão ser bem ponderadas para evitar prejuízo à coletividade, ela proporciona trabalhar a política pública de resgate da cidadania através da conversão da irregularidade urbana em cidade legal. Esta política estabeleceu um novo paradigma de planejamento, que opera sobre a irregularidade existente como alternativa à remoção e criação de novos parcelamentos do solo na periferia da cidade.

Abaixo, segue a análise destes instrumentos¹⁵.

4.3.1. Demarcação Urbanística

A demarcação urbanística consiste na identificação, de forma administrativa, da área, limites, confrontantes, ocupantes e qualificação da natureza da posse. Esta demarcação é um ato jurídico que tem um procedimento a ser observado, pois vai gerar conseqüências jurídicas. O procedimento está descrito na Lei Federal n. 11.977/09, a partir do art. 56.

Conforme se constata, trata-se de um procedimento administrativo envolvendo o Poder Público e o Registro de Imóveis e que dispensa a atuação do Poder Judiciário. Em muitos casos, os municípios já dispõem dos dados para a demarcação urbanística. Há casos em que não se ajuíza a ação de usucapião porque não se consegue identificar a propriedade da terra e a citação dos proprietários é requisito imprescindível para o ajuizamento da ação.

¹⁵ Para análise detalhada sugere-se consulta à Cartilha do Ministério das Cidades: Regularização Fundiária Urbana: como aplicar a Lei Federal nº 11.977/2009, no site www.mcidades.gov.br

Auto de demarcação urbanística:

* Planta e memorial descritivo e planta de sobreposição do imóvel com a matrícula (fornecida pelo Registro de Imóveis);

* Notificação do proprietário e conciliação das partes, se necessário, pelo Registro de Imóveis;

* Registro do auto na matrícula (ou abertura de nova).

A partir do registro do auto de demarcação o Poder Público deve aprovar projeto de parcelamento e, assim, concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

4.3.2. Legitimação de Posse

Neste instituto, além do Poder Público, o cartório imobiliário passa a ser ator importante no processo. Registrada a demarcação de posse no Registro de Imóveis, o município poderá tratar da regularização urbanística da área através do instrumento chamado legitimação de posse.

A demarcação urbanística e a legitimação da posse seguem a lógica do reconhecimento de direitos constitucionalmente previstos.

A legitimação de posse é concedida pelo Poder Público aos moradores que não sejam proprietários de outros imóveis, nem beneficiados em programas habitacionais. Os lotes não podem ser superiores a 250m². Após 5 anos, o detentor do título de legitimação de posse averbada no Registro de Imóveis pode requerer ao Oficial Registrador a conversão em propriedade.

**COMO OBTER RECURSOS
E ASSESSORAMENTO TÉCNICO
PARA REALIZAR
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

5.1 Programas do Ministério das Cidades¹⁶

A Secretaria Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades (SNPU) é responsável pelo Programa Papel Passado, cuja finalidade é apoiar a realização de projetos de regularização fundiária de assentamentos urbanos ocupados por população de baixa renda onde o direito à moradia está constituído. Uma vez ao ano, prefeituras, estados e entidades não governamentais podem apresentar propostas simplificadas em meio virtual ao Ministério das Cidades relativas à elaboração de plano municipal de regularização fundiária e atividades específicas de regularização fundiária.

A SNPU realiza a seleção das propostas aptas de acordo com critérios estabelecidos no Manual de Apresentação de Propostas referente à Ação Apoio a Projetos de Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos Informais. Algumas semanas após envio de propostas em meio virtual, o Ministério das Cidades divulga resultado no seu site e informa a Caixa Econômica Federal (CAIXA) sobre os proponentes selecionados.

A CAIXA providencia o contrato de repasse e o proponente passa a ser executor que deve elaborar um plano de trabalho a partir do qual as atividades serão acompanhadas pela CAIXA e SNPU. Os proponentes que firmarem contratos de repasse com a CAIXA devem levar adiante o compromisso de construir ou fortalecer um programa de regularização fundiária permanente, capaz de inserir os assentamentos informais à cidade legalizada em condições adequadas de infraestrutura, a fim de garantir os direitos sociais da população.

5.2 Programas da Secretaria de Habitação, Saneamento e Desenvolvimento Urbano do Estado do Rio Grande do Sul (SEHADUR)¹⁷

A Secretaria de Habitação, Saneamento e Desenvolvimento Urbano – SEHADUR, através do Departamento de Regularização Fundiária e Reassentamento - DERER, conforme Decreto nº 42.810, atua em áreas **públicas Estaduais** ou de **Prefeituras Municipais** ocupadas há mais de 5

¹⁶Texto enviado pelo Ministério das Cidades.

¹⁷Texto enviado pela Secretaria da Habitação, Saneamento e Desenvolvimento Urbano do Rio Grande do Sul (SEHADUR).

anos ininterruptamente e em processo de regularização fundiária, na qual a população a ser beneficiada tenha **renda familiar abaixo de 5 salários mínimos**, através de intervenção direta, assessoramento técnico aos municípios, e por convênios no âmbito dos programas **Nossas Cidades**, **Emancipar** e **Consulta Popular**, cujas contrapartidas devem atender a Lei nº 13.210, de 03/08/09.

5.2.1 Programa Nossas Cidades

Este programa articula as ações do Governo do Estado com as administrações municipais, priorizando projetos de alcance local e micro-regional. Desse modo, tem como base o local onde cada gaúcho vive: o município. Composto por projetos voltados à moradia, à preservação do meio ambiente, ao fomento de iniciativas locais, ao planejamento e à infraestrutura urbana, o programa estruturante “Nossas Cidades” articula políticas públicas com foco na mulher e no idoso.

Dentro desse Programa, o DERER atua no Projeto Habitação Popular, através das seguintes ações:

Ação de Regularização Fundiária e Urbanística Direta: atua nas ocupações irregulares consolidadas em áreas de propriedade do Estado do Rio Grande do Sul.

Ação de Regularização Fundiária e Urbanística Indireta: fomenta as Políticas de Regularização Fundiária e Urbanística dos municípios através de convênios e repasse de recursos, com vistas a regularização de áreas de propriedade municipal com ocupação irregular.

Assessoramento Técnico: assessora os municípios que se propõem a criar e implementar políticas correlatas de Regularização Fundiária e Urbanística.

5.2.2 Programa Emancipar

Trata-se de programa de combate à pobreza que busca criar condições para o cidadão se tornar independente, através da ação integrada com as secretarias estaduais, prefeituras municipais, iniciativa privada e

as comunidades beneficiadas. O Emancipar é desenvolvido em 100 (cem) municípios, atendendo à 24.000 (vinte e quatro mil) famílias de comunidades em situação de vulnerabilidade social.

Os recursos do programa estruturante “Emancipar” podem ser utilizados nos seguintes projetos, através das respectivas Secretarias de Estado responsáveis:

- » Projeto Trabalho e Emprego – SJDS / FGTAS;
- » Projeto Educação e Qualificação Profissional – SJDS / FGTAS;
- » Projeto Empreendedorismo e Acesso ao Crédito – SEDAI;
- » Projeto Habitação Popular – SEHADUR;
- » Projeto Proteção Social – SJDS;
- » Projeto Valorização das Pessoas – Secretaria da Cultura.

A SEHADUR gerencia o Projeto Habitação Popular, que tem por objetivo promover condições de habitabilidade nas moradias de famílias de baixa renda, por meio das seguintes ações:

* **Construção de unidades habitacionais;**

* **Construção de módulos sanitários;**

* **Urbanização de lotes** (produção de lotes urbanizados e/ou com complementação dos serviços de infraestrutura urbana).

Dentro desse Programa, o DERER atua na ação “Urbanização de Lotes” na modalidade “Complementação dos Serviços de Infraestrutura Urbana”, de forma indireta, através de convênios com os municípios, nos quais o Estado repassa recursos àqueles que demandam urbanização em áreas irregulares e/ou degradadas.

5.2.3 Consulta Popular

O Decreto nº 46.332, de 06 de maio de 2009, publicado no DOE

nº 084, de 07 de maio de 2009, dispõe, no seu artigo 1º: A Consulta Direta à população, instituída pela Lei nº 11.179, de 25 de junho de 1998, alterada pela Lei nº 11.920, de 10 de junho de 2003, visa a definir os investimentos e serviços de interesse regional a serem incluídos na proposta orçamentária anual do Estado, devendo ser realizada na forma da Lei e deste Regulamento.

Conforme dispõe o artigo 3º do referido Decreto, a coordenação executiva da consulta direta à população é feita pela Comissão Geral de Coordenação da Consulta Popular, presidida pelo Secretário Extraordinário de Relações Institucionais, ficando composta por representantes, titulares e suplentes previstos nos incisos deste mesmo artigo.

Dentro desse Programa, o DERER atua, através de convênio com municípios, no projeto “Regularização Fundiária – CP”, nos seguintes subprojetos:

- * **Aquisição de Áreas para reassentamentos;**
- * **Realização de Levantamentos, Estudos, Projetos e Registros;**
- * **Obras de Infraestrutura Urbana;**
- * **Construção de Unidades Habitacionais;**
- * **Construção de módulos sanitários**
- * **Reassentamento de Unidades Habitacionais.**

5.2.4 Procedimentos para Participação nos Programas

5.2.4.1 Documentação para Habilitação, Celebração e Formalização de Convênio

As entidades partícipes que venham a firmar convênios com a Administração Pública Estadual deverão ser previamente habilitadas pelo órgão ou entidade responsável pelo repasse. Para a habilitação, o conve-niente deverá apresentar os seguintes documentos, que serão juntados em processo aberto com essa finalidade:

1ª FASE - Documentação de Habilitação ao Programa:

- Ofício de encaminhamento assinado pelo chefe do Poder Executivo Municipal;
- Plano de Trabalho assinado pelo representante legal da entidade proponente (conforme modelo Sehadur);
- Ata do Conselho Municipal de Habitação aprovando o Plano de Trabalho proposto pela Prefeitura Municipal;
- “CERTIDÃO DE HABILITAÇÃO EM CONVÊNIOS DO ESTADO”, emitida pela Secretaria da Fazenda (Contadoria e Auditoria Geral do Estado – Divisão de Controle da Administração Direta).

2ª FASE - Documentação Complementar, Jurídica, Técnica e Social:

- Cópia da Lei Municipal que autorize o Poder Executivo a celebrar o Convênio, autorizando a contrapartida do Município;
- Declaração do Executivo Municipal de que os atos para a formalização do processo, referentes à celebração do convênio, não contrariam a Lei Orgânica do Município;
- Comprovação de previsão orçamentária e de existência dos recursos próprios referentes à contrapartida mínima exigível para complementar a execução do objeto do convênio;
- Documentação Jurídica da área/terreno (matrícula do registro de imóveis atualizada);
- Documentação Técnica completa de acordo com a modalidade escolhida no Plano de Trabalho (Projeto de Engenharia devidamente aprovado nos órgãos competentes, Memorial Descritivo, Orçamento Discriminado, Cronograma Físico-financeiro e Licença Ambiental);
- Projeto de Trabalho Técnico Social (conforme modelo Sehadur);
- Ata do Conselho Municipal de Habitação aprovando a seleção dos beneficiários e na qual deverá constar a nominata destes;

- Lei da criação do Conselho e do Fundo Municipal de Habitação;
- Cópia do extrato de abertura da conta específica, vinculada ao Programa, no Banrisul, informando a agência e o número da conta corrente para movimentação dos recursos do convênio, ressaltando-se que a referida conta deverá permitir aplicação financeira do saldo.

5.2.4.2 Documentos Necessários para Agilizar e Orientar a Elaboração do Plano de Trabalho

É necessário que a Prefeitura encaminhe à SEHAUR/DERER, via ofício, os seguintes documentos.

- Histórico da ocupação;
- Projeto, memorial descritivo e orçamento da obra solicitada (discriminando os serviços referentes ao proponente e do concedente);
- Documentos que comprovem:
 - * A propriedade da área a ser regularizada (matrícula do Registro de Imóveis atualizada);
 - * Se a gleba está situada e localizada em área de preservação ambiental, regulamentada por lei ou decreto;
 - * Se a área está gravada como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;
 - * Se a gleba é considerada área de risco;
 - * Se há litígio referente à área objeto do projeto;
 - * Se a gleba situa-se em área de interesse institucional;
 - * Se a área está em processo de regularização;
 - * Que a área está ocupada irregularmente, no mínimo, há cinco anos ininterruptos;
 - * O projeto de intervenção social na área a ser regularizada, em especial nas áreas de saúde, educação e trabalho-renda.

Após o recebimento e análise da documentação acima listada poderá ser agendada vistoria técnica, da Equipe do DERER, na área e solicitado o Plano de Trabalho.

5.3 Contatos

MINISTÉRIO DAS CIDADES: Setor de Autarquias Sul - Quadra 01, lote 01/06, bloco “H”, Ed. Telemundi II, CEP – 70070010, Brasília/DF, Telefone: (61) 2108-1414 – site: www.cidades.gov.br.

SECRETARIA DE HABITAÇÃO, SANEAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO: Av. Borges de Medeiros, 1501/14º andar (Centro Administrativo Fernando Ferrari) - CEP 90.110-115 - Porto Alegre/RS. Fone: (051)32884600 - Fax: (051)32884624 - site: www.sehadur.rs.gov.br - e-mail: derer@sehadur.rs.gov.br.

MODELOS

6.1 Decreto Municipal que Institui Área Especial de Interesse Social (AEIS)

Decreto n.º “xx/2011”

Institui Área Especial de Interesse Social, na categoria de AEIS II, para Regularização do Loteamento localizado na Av. Monte Cristo nº 600 bairro Vila Nova . Define regime urbanístico para a Área e cria a Subunidade 04.

O Prefeito Municipal de Porto Alegre, no uso das atribuições que lhe confere o art.94, inciso II da Lei Orgânica do Município de Porto Alegre,

Decreta:

Art.1º - Fica instituída na forma de decreto, como Área Especial de Interesse Social AEIS II, a área situada na Av. Monte Cristo nº 600.

Art.2º - A AEIS II ora instituída situa-se na área de ocupação intensiva – Mz 05, UEU 018, e cria a Subunidade 04 conforme limites e confrontações constantes na planta anexa.

Art.3º - Fica definido o seguinte regime urbanístico para subunidade 04:

Densidade = 140 Hab/ha

Atividade = Mista 01

Índice de Aproveitamento = 1,3

Taxa de Ocupação = Altura máx. 9,00m e Taxa de Ocupação 75%

Recuo de Jardim = 4,00m .

Art.4º - Quanto aos padrões de lotes e o gabarito da via, serão aceitos os constantes no Estudo de Viabilidade Urbanística, que deverá atender as diretrizes fornecidas pelo GTRF/GRL.

Art.5º - As casas constantes na planta cadastral base do Estudo de Viabilidade Urbanística poderão ser regularizadas independente dos padrões definidos neste Decreto em qualquer tempo. As demais deverão atender ao disposto no presente Decreto.

Art.6º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

6.2 Matrícula de Imóvel Regularizado pelo Projeto More Legal

96.048

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL
PORTO ALEGRES 04 de junho de 1999

PLS. 1
MATRÍCULA 96.048
70

IMÓVEL: A área de terras, no lugar denominado Boqueirão, sem quarteirão delimitado com a área superficial de 32.872m² medindo 125m de frente ao sul à estrada do Boqueirão, atual Estrada Afonso Lourenço Mariante, por 361m70 de extensão da frente ao fundo, pelo lado oeste, onde faz divisa com a Estrada de moradores denominada Estrada das Capoeiras, medindo 441m pelo lado oeste, onde se divide com terras de herdeiros de Gabriel da Oliveira e terras de Olavo Kubo e Hélio Cabral, dividindo-se dita divisa com 3 segmentos, o 1º na extensão de 89m partindo da divisa sul, da Estrada Afonso Lourenço Mariante, em direção oeste, o 2º segmento, do ponto onde termina o primeiro, em direção ao norte, na extensão de 96m e o 3º do ponto onde termina o segundo, em direção ao oeste, até encontrar a Estrada da Capoeira, na extensão de 256m.

PROPRIETÁRIOS: OSMAR DE OLIVEIRA REMIÃO OU OSMAR OLIVEIRA REMIÃO, inativo, CPF 912.858.870-34 e sua esposa MARIETA GONÇALVES REMIÃO, do lar, brasileiros, domiciliados nesta capital, casados pelo regime da comunhão universal de bens.

REGISTRO ANTERIOR: livro 3-AH, fls. 07, nº 29.977 d/Zona.

Ajudante do oficial *[assinatura]*

Registrador *[assinatura]* emol. R\$ 4,70 T

R.1-96.048, de 4 de Junho de 1999. PARTILHA

Formal de partilha extraído dos autos do inventário/arrolamento nº01297040592 que se processou pelo falecimento de MARIETA GONÇALVES REMIÃO, DATA DO FORMAL: 24.3.99. JUIZ: Volcêr Antonio Casal, escrivão: Nelson S. da Silva P^o, do 3º cartório de Família e Sucessões d/C. DATA DA SENTENÇA: 16.3.99, TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE MARIETA GONÇALVES REMIÃO, CPF 912.858.870-34.

Avaliado em R\$ 26.500,00 cabendo a(n) adquirente R\$ 13.250,00

ADQUIRENTE: OSMAR DE OLIVEIRA REMIÃO OU OSMAR OLIVEIRA REMIÃO, inativo, brasileiro, viúvo, domiciliado nesta capital, CPF 912.858.870-34.

PROCOLO: 363.190 (13.5.99) Ajudante do oficial *[assinatura]*

Registrador *[assinatura]* emol. R\$ 76,60 T

R.2-96.048, de 4 de Junho de 1999. PARTILHA

Formal de partilha extraído dos autos do inventário/arrolamento nº01297040592 que se processou pelo falecimento de MARIETA GONÇALVES REMIÃO DATA DO FORMAL: 24.3.99. JUIZ: Volcêr Antonio Casal, escrivão: Nelson S. da Silva P^o, do 3º cartório de Família e Sucessões d/C. DATA DA SENTENÇA: 16.3.99, TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE MARIETA GONÇALVES REMIÃO, CPF 912.858.870-34.

Avaliado em R\$ 26.500,00 cabendo a(n) adquirente R\$ 6.625,00.

ADQUIRENTE: EDEMAR GONÇALVES REMIÃO, funcionário público, CPF 008.370.720-00, casado(a) pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com IEDA BARCELÓS REMIÃO, professora, CPF 385.343.200-04, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital

PROCOLO: 363.191 (13.5.99) Ajudante do oficial *[assinatura]*

Registrador *[assinatura]* emol. R\$ 56,80





REGISTRO DE IMOVEIS DA 3ª ZONA - PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRICULA
1v	96048

R.3-96.048, de 4 de Junho de 1999. PARTILHA

Formal de partilha extraído dos autos do inventário/arrolamento nº01297040592 que se processou pelo falecimento de MARIETA GONÇALVES REMIÃO. DATA DO FORMAL: 24.3.99. JUIZ: Volcêr Antonio Cass. escrivão: Nelson S. da Silva Fª, do 3º cartório de Família e Sucessões d/C. DATA DA SENTENÇA: 16.3.99. TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE MARIETA GONÇALVES REMIAO, CPF 912.858.870-34.

Avaliado em R\$.26.500,00 cabendo a(s) adquirente R\$.6.625,00.
ADQUIRENTE: ADENIR GONÇALVES REMIAO, do comércio, CPF 085.237.540-91, casado(n) pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com IRACEMA ABRÃO REMIÃO, do comércio, CPF 281.071.870-91, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital

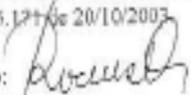
PROCOLO: 363.192 (13.5.99) Ajudante do oficial 
Registrador emol. R\$.56,80 T

R.4-96.048, de 3 de Novembro de 2003. INCORPORAÇÃO AO CAPITAL SOCIAL.

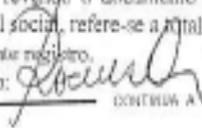
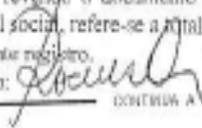
Requerimento datado de 07/10/2002 e certidão da junta comercial do Rio Grande do Sul nº.2211599, datada de 18/12/2002, pelo secretário geral substituto Carlos Alberto Lopes Goedes Junior. VALOR: R\$.32.000,00. AVALLAÇÃO: R\$.131.488,00. TRANSMITENTES: OSMAR DE OLIVEIRA REMIÃO, brasileiro, viúvo, comerciante, residente e domiciliado nesta capital, CPF 912.858.870-34; EDEMAR GONÇALVES REMIÃO, economista, CPF 003.370.720-00, e sua mulher IEDA BARCELOS REMIÃO, professora, CPF 385.343.200-04, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital; e, ADENIR GONÇALVES REMIÃO, aposentado, CPF 085.237.540-91, aqui representado - conforme processo nº.1297705483, da 1ª Vara Cível do Foro Regional Partenon, por sua mulher e curadora IRACEMA ABRÃO REMIÃO, aposentada, CPF 281.071.870-91, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital.

ADQUIRENTE: OSMAR REMIÃO & FILHOS LTDA., CNPJ 03.983.014/0001-60, com sede em com sede nesta Capital.

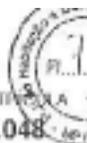
OBS: A incorporação refere-se a 3/8 do imóvel objeto da presente matrícula.

PROCOLO: Nº 435.121 de 20/10/2003
Escrivente: Leticia
Escrivente Autorizado: 
Ajudante do Registrador
Registrador: emol. R\$.453,10

AV.5-96.048, de 15 de Dezembro de 2003. Certifico, que revendo o documento que dou origem ao R-05 supra, verifiquei que a incorporação ao capital social, refere-se a totalidade do imóvel, ficando sem efeito a observação que consta no presente registro.

Escrivente: Leticia. 
Escrivente Autorizado: 

CONTINUA A VOLTAR



AV.6-96.048, de 22 de Abril de 2004. Relativamente ao imóvel objeto da presente matrícula, transitada perante a Vara dos Registros Públicos o processo de nº 116235921.

PROTOCOLO: 443.415 (22/04/2004)

Escrevente Autorizada (o):

Ajudante da Registradora:

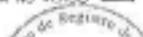
REGISTRADORA:

Emol.: Nihil.

R.7-96.048, de 7 de Agosto de 2006. REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO

Na conformidade do disposto no Provimento nº 17/99 - CGJ instituidor do Projeto "MORE LEGAL II" e a Régia sentença prolatada pelo Exmo. Sr. Dr. Antônio C. A. Nascimento e Silva - MD. Juiz de Direito da Vara dos Registros Públicos, nos autos do processo nº 001/1.05.0378754-3, por **OSMAR REMILÃO & FILHOS LTDA.**, CNPJ 03.983.0140001-60, com sede em com sede nesta Capital, é lançado o presente Registro do Lotamento denominado "RESIDENCIAL NOVA SÃO FRANCISCO", constituído por 80 lotes distribuídos nas Quadras A, B, C, D e E, e mais 01 lote com destinação pública para Escola. A área lotada, assim descrita: "Uma área de terras localizada na estrada Afonso Lourenço Mariante 4650; com área total de 34.701,37m², cuja descrição inicia num ponto situado no encontro formado pelo alinhamento da Estrada Afonso Lourenço Mariante, lado norte, com o alinhamento do Beco do Davi, lado leste; e segue após no rumo oeste-leste, no alinhamento da Estrada Afonso Lourenço Mariante, onde faz frente, em nove segmentos: o primeiro com 9,53m, o segundo com 2,20m, o terceiro com 28,88m, o quarto com 15,59m, o quinto com 30,53m, o sexto com 9,68m, o sétimo com 13,27m, o oitavo com 11,85m, e o nono com 38,74m; após deflete no rumo sul-norte em 4,39m; após, inflete no rumo sudeste-noroeste em seis segmentos: o primeiro com 16,61m, o segundo com 5,23m, o terceiro com 18,69m, o quarto com 12,05m, o quinto com 16,36m, e o sexto com 21,86m; após, deflete no sentido sul-norte em dois segmentos: o primeiro com 1,01m, e o segundo com 6,37m; após inflete no rumo leste-oeste em 33,51m; sendo os dez últimos segmentos na divisa com terras que são ou foram de herdeiros de Gabriel de Oliveira; após deflete no rumo sudeste-noroeste, em 38,36m, cruzando a Estrada São Francisco; após inflete no rumo sul-norte, no alinhamento da Estrada São Francisco em 10,24m; após deflete no rumo leste-oeste em 4,44m; após inflete no rumo sul-norte em 9,87m; após deflete no rumo sudeste-noroeste em dois segmentos: o primeiro com 20,76m e o segundo com 16,92m, sendo os quatro últimos segmentos na divisa com terras que são ou foram de Jacinto S. Maciel; após inflete no rumo leste-oeste em 16 segmentos: o primeiro com 20,20m, o segundo com 31,37m, o terceiro com 16,92m, o quarto com 10,58m, o quinto com 8,58m, o sexto com 8,87m, o sétimo com 20,71m, o oitavo com 10,81m, o nono com 31,95m, o décimo com 15,67m, o décimo primeiro com 16,67m, o décimo segundo com 7,97m, o décimo terceiro com 8,86m, o décimo quarto com 17,92m, o décimo quinto com 27,69m, e o décimo sexto com 0,46m, sendo os dezesseis últimos segmentos na divisa com terras que são ou foram de Joaquim Gonçalves Ribeiro e Manoel Cabral; após deflete no rumo noroeste-sudeste, no alinhamento do Beco do Davi, onde

CONTINUA NO VERSO





REGISTRO DE MÓVEIS DA 3ª ZONA - MUNICÍPIO ALENTEJO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

F.L.S.

MATRÍCULA

2v

96.048

também faz frente, em dezesseis segmentos: o primeiro com 11,58m, o segundo com 6,50m, o terceiro em curva com 74,31m, o quarto com 116,38m, o quinto com 8,03m, o sexto com 10,10m, o sétimo com 9,39m, o oitavo com 1,94m, o nono com 9,55m, o décimo com 4,37m, o décimo-primeiro com 46,33m, o décimo-segundo em curva com 23,37m, o décimo-terceiro com 3,21m, o décimo-quarto com 9,01m, o décimo-quinto com 20,71m, e o décimo-sexto com 3,20m, chegando ao ponto de partida, onde fecha o perímetro." Parte do terreno da presente matrícula foi destinada para o recuo viário com a área superficial de 1.694,92m².

Os lotes foram matriculados neste Serviço da seguinte forma:

RECUO VIÁRIO 01	Matr.129.099
RECUO VIÁRIO 02	Matr.129.100
RECUO VIÁRIO 03	Matr.129.101
ESCOLA.....	Matr.129.102
QUADRA "A"	
LOTE 01	Matr.129.103
LOTE 02	Matr.129.104
LOTE 03	Matr.129.105
QUADRA "B"	
LOTE 01	Matr.129.106
LOTE 02	Matr.129.107
LOTE 03	Matr.129.108
LOTE 04	Matr.129.109
LOTE 05	Matr.129.110
LOTE 06	Matr.129.111
LOTE 07	Matr.129.112
LOTE 08	Matr.129.113
LOTE 09	Matr.129.114
LOTE 10	Matr.129.115
LOTE 11	Matr.129.116
LOTE 12	Matr.129.117
LOTE 13	Matr.129.118
LOTE 14	Matr.129.119
LOTE 15	Matr.129.120
LOTE 16	Matr.129.121
LOTE 17	Matr.129.122
LOTE 18	Matr.129.123
LOTE 19	Matr.129.124
LOTE 20	Matr.129.125
LOTE 21	Matr.129.126
LOTE 22	Matr.129.127

CONTINUA A FOLHA

96.048
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



PORTO ALEGRE/RS, 7 de Agosto de 2006

FLS.

3

MATRÍCULA

96.048

LOTE 23	Matr.129.128
LOTE 24	Matr.129.129
LOTE 25	Matr.129.130
LOTE 26	Matr.129.131
LOTE 27	Matr.129.132
LOTE 28	Matr.129.133
LOTE 29	Matr.129.134
LOTE 30	Matr.129.135
LOTE 31	Matr.129.136
LOTE 32	Matr.129.137
LOTE 33	Matr.129.138
LOTE 34	Matr.129.139
LOTE 35	Matr.129.140
LOTE 36	Matr.129.141
LOTE 37	Matr.129.142
LOTE 38	Matr.129.143
LOTE 39	Matr.129.144
LOTE 40	Matr.129.145
LOTE 41	Matr.129.146
LOTE 42	Matr.129.147
LOTE 43	Matr.129.148
LOTE 44	Matr.129.149
LOTE 45	Matr.129.150
LOTE 46	Matr.129.151
LOTE 47	Matr.129.152
LOTE 48	Matr.129.153
LOTE 49	Matr.129.154
LOTE 50	Matr.129.155
LOTE 51	Matr.129.156
LOTE 52	Matr.129.157
LOTE 53	Matr.129.158
LOTE 54	Matr.129.159
QUADRA "C"	
LOTE 01	Matr.129.160
LOTE 02	Matr.129.161
LOTE 03	Matr.129.162
LOTE 04	Matr.129.163
LOTE 05	Matr.129.164
LOTE 06	Matr.129.165
LOTE 07	Matr.129.166

CONTRIBUICAO
LIVRO



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 3v MATRÍCULA 96.048

LOTE 08	Matr.129.167												
LOTE 09	Matr.129.168												
LOTE 10	Matr.129.169												
LOTE 11	Matr.129.170												
LOTE 12	Matr.129.171												
QUADRA "D"													
LOTE 01	Matr.129.172												
LOTE 02	Matr.129.173												
LOTE 03	Matr.129.174												
QUADRA "E"													
LOTE 01	Matr.129.175												
LOTE 02	Matr.129.176												
LOTE 03	Matr.129.177												
LOTE 04	Matr.129.178												
LOTE 05	Matr.129.179												
LOTE 06	Matr.129.180												
LOTE 07	Matr.129.181												
LOTE 08	Matr.129.182												
PROTOCOLO: Nº 480.389 de 12/07/2006.													
Escrivente Autorizado(a): Gabriela													
Ajudante da Registradora: <i>[Assinatura]</i>													
Registradora: <i>[Assinatura]</i>													
AV-8-96.048, de 7 de Agosto de 2006. Conforme Mandado de Retificação e Abertura de Matrículas, datado de 11/07/2006, expedido pelo Exm ^o . Sr. Dr. Antonio C. A. Nascimento e Silva, Juiz de Direito da Vara dos Registros Públicos Foro Central - 1º Juizado desta Capital, referente ao processo nº.001/1.05.0378754-3(antigo nº 116235921), em virtude da regularização do parcelamento de acordo com R.07, fica assim cancelada a Av.-06, supra.													
PROTOCOLO: Nº 480.389 de 12/07/2006.													
Escrivente Autorizado(a): Gabriela													
Ajudante da Registradora: <i>[Assinatura]</i>													
Registradora: <i>[Assinatura]</i>													
Emolumentos: 1,00URE													
<table border="1"> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> O presente documento foi registrado no Livro 02 Registro Geral, matriculando-se sob o nº. 96.048, de 15.03.06, em virtude do disposto no art. 195, do Lei de Registros Públicos. </td> </tr> <tr> <td> 15.03.06 </td> <td> 96.048 </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> Não houve pagamento de imposto de registro. </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> Não houve pagamento de imposto de transmissão. </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> Não houve pagamento de imposto de registro. </td> </tr> </table>				O presente documento foi registrado no Livro 02 Registro Geral, matriculando-se sob o nº. 96.048, de 15.03.06, em virtude do disposto no art. 195, do Lei de Registros Públicos.		15.03.06	96.048	Não houve pagamento de imposto de registro.		Não houve pagamento de imposto de transmissão.		Não houve pagamento de imposto de registro.	
O presente documento foi registrado no Livro 02 Registro Geral, matriculando-se sob o nº. 96.048, de 15.03.06, em virtude do disposto no art. 195, do Lei de Registros Públicos.													
15.03.06	96.048												
Não houve pagamento de imposto de registro.													
Não houve pagamento de imposto de transmissão.													
Não houve pagamento de imposto de registro.													
<i>[Assinatura]</i>													

CONTINUA A FOLHA

6.3 Pedido de Regularização de Loteamento pelo Projeto More Legal

Ao
Ilmo. Senhor Oficial
Ofício do Registro de Imóveis
Município de Sapiranga

Referente: Loteamento “X”
Regularização – Provimento n.º 28/2004 - CGJ/RS

Digníssimo Senhor Oficial:

João da Silva, (qualificação), vem diante de Vossa Senhoria dizer e requerer o que segue.

01. João da Silva adquiriu o imóvel objeto da matrícula n.º “X” deste Ofício Imobiliário.
02. Ocorre que no referido imóvel encontra-se instalado o Loteamento “X”.
03. João da Silva, na qualidade de adquirente do imóvel, encontra-se na obrigação de promover a regularização do loteamento.
04. O loteamento configura situação consolidada, na forma do art. 47, inciso II, da Lei Federal n.º 11.977/09, (explicar a situação consolidada conforme o caso concreto).
05. Diante das regras do Provimento n.º 28/2004 CGJ/RS, é possível a regularização do presente loteamento pelo procedimento previsto no art. 9º do referido Provimento.
06. Para tanto, o requerente instrui esta petição com os documentos referidos no art. 2º do Provimento n.º 28/2004 CGJ/RS.

Nestes termos, pede deferimento.

Data e assinatura.

6.4 Auto de Demarcação Urbanística

O PREFEITO MUNICIPAL DE no uso das atribuições que lhe confere a Lei n.º de de (Lei Orgânica do Município) e considerando o que consta do expediente administrativo n.º da Secretaria Municipal de, FAZ SABER que o terreno urbano localizado no bairro..... (ou distrito ou denominação tradicional do lugar), neste Município, com área total de m2 com as seguintes características, dimensões e confrontações..... (coordenadas georreferenciadas dos vértices, se for o caso) registrada no Registro de Imóveis do Município de sob a matrícula número (ou transcrição), em nome de (referir os nomes das pessoas que constam no registro (se houver registro), FOI DEMARCADO pela equipe técnica da Secretaria de deste Município, conforme planta, memorial descritivo, planta de sobreposição e certidão(ões) do Registro Imobiliário, que seguem anexos e integram o presente Auto de Demarcação para fins de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, nos termos da Lei Federal n.º. 11.977, de 07 de julho de 2009, da Lei Federal n.º. 10.257, de 10 de julho de 2001, da Lei Municipal n.º. de ... de de e do Decreto n.º. de de (referir, se existente, toda a legislação municipal que regulamentou o procedimento de regularização fundiária no Município).

(parágrafo adicional em caso de área pública):

Considerando que a referida DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA abrange (ou confronta com) ÁREA PÚBLICA pertencente(à União, ao Estado de, ao Distrito Federal ou ao Município de), foi realizada a NOTIFICAÇÃO do(a) (referir a respectiva Procuradoria-Geral ou Órgão de Administração Patrimonial do ente federado envolvido), conforme documento de fl., para que manifestasse, no prazo de 30 (trinta) dias, se era titular do domínio sobre a referida área, não tendo havido manifestação no referido prazo.

Prefeitura Municipal de em ...de.....de 200.....

PREFEITO MUNICIPAL

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE, etc.

6.5 Edital de Notificação da Demarcação Urbanística

FULANO DE TAL, Oficial do Registro de Imóveis de, no uso de suas atribuições e tendo em vista o que dispõe o art. 57, parágrafos 2º e 3º da Lei n. 11.977/2009, FAZ SABER a (nome(s) e qualificação da(s) pessoa(s) em nome da(s) qual(is) está matriculado o imóvel) e a tantos quantos tomarem conhecimento do presente edital que o Poder Público Municipal, em procedimento promovido pela Associação dos Moradores, realizou a DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA, para fins de regularização fundiária de interesse social, da área situada no Bairro, neste Município, com as seguintes características (descrição completa do imóvel, confrontações, medidas, etc.)....., a qual está representada através do desenho constante do presente Edital.

Fica(m), o(s) acima nominado(s), NOTIFICADO(s) de que, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data de publicação deste edital, poderá(ão) apresentar, neste Registro de Imóveis, sito na Rua n°..... Bairro, nesta cidade, nos dias úteis, no horário das àsh, IMPUGNAÇÃO ao pedido de averbação da demarcação urbanística realizada, conforme lhe(s) faculta o inciso III do § 3º do art. 57 da Lei n. 11.977/2009.

Sapucaia do Sul,dede
Assinatura do Oficial do Registro de Imóveis

6.6 Abertura de Matrícula em Virtude de Regularização Fundiária de Interesse Social

REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL-RS.
LIVRO No. 2 – REGISTRO GERAL MATRÍCULA N°.....FICHA.....
Sapucaia do Sul,dede 2009

IMÓVEL – TERRENO URBANO de forma poligonal irregular, com área superficial de.....metros edecímetros quadrados (.....m2), com as seguintes dimensões e confrontações: ao NOROESTE, na extensão demetros edecímetros (.....m), com o alinhamento da Rua; ao SULESTE, na extensão de metros edecímetros (.....m); ao NORDESTE, na extensão demetros edecímetros com área pertencente ao Município e ao SUDOESTE, com o alinhamento da Avenida

PLANTA DE SITUAÇÃO (DESENHO RESUMIDO).

QUARTEIRÃO – O quarteirão é formado pelas Ruas e....., Avenida e Travessa

MATRÍCULA ABERTA EM VIRTUDE DE PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL, nos termos do § 5º do art. 57 da Lei n. 11.977/2009, promovido pelo Poder Público Municipal e/ou..... (outro legitimado), conforme expediente administrativo número, passado emde.....de....., devidamente arquivado nesta Serventia.

Registrador/Substituto: _____

AV-1/..... em/...../.....

(CONSIGNAR A AVERBAÇÃO DO AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA REALIZADO PELO PODER PÚBLICO MUNICIPAL, CONFORME MODELO APRESENTADO A SEGUIR).

6.7. Averbação de Auto de Demarcação Urbanística

AV-.../....., em .../.../.....

TÍTULO - AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA.

Nos termos do AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA, lavrado pelo Município de, em .../.../..... e assinado pelo Exmo. Senhor Prefeito Municipal, instruído com os documentos previstos no parágrafo 1º, incisos I, II e III do art. 56 da Lei nº 11.977/2009, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula foi demarcado para fins de regularização fundiária de interesse social, nos termos da referida Lei.

PROTOCOLO – Título apontado sob nº....., em 8/9/2009. Sapucaia do Sul, 8 de setembro de 2009.

Registrador/Substituto:

6.8 Abertura de Matrícula para os Imóveis Originados da Regularização Fundiária de Interesse Social

REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL-RS.

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

Sapucaia do Sul,dede 2009

IMÓVEL – LOTE URBANO sob número....., da quadra.....do setordo mapeamento geral no denominado "Loteamento Popular", de forma retangular, com área superficial de.....metros edecímetros quadrados (.....m2), situado na Rua....., lado....., Bairro, nesta cidade, distando, a face nordeste,metros da esquina da Rua com as seguintes dimensões e confrontações: ao NOROESTE, na extensão demetros edecímetros (.....m), com o alinhamento da Rua; ao SULESTE, na extensão de metros edecímetros (.....m) com terras pertencentes a; ao NORDESTE, na extensão demetros edecímetros com o lote número..... e ao SUDOESTE, com o alinhamento da Avenida

PLANTA DE SITUAÇÃO (DESENHO RESUMIDO).

QUARTEIRÃO – O quarteirão é formado pelas Ruas e....., Avenida e Travessa

MATRÍCULA ABERTA EM VIRTUDE DE PARCELAMENTO DO SOLO RESULTANTE DA EXECUÇÃO DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL, nos termos do art. 58 da Lei n. 11.977/2009, promovido pelo Poder Público Municipal e/ou..... (outro legitimado), conforme expediente administrativo número, passado emde.....de....., devidamente arquivado nesta Serventia.

- Registrador/Substituto:
- AV-1/....., em .../.../.....
- RESTRIÇÃO AO REMEMBRAMENTO DO IMÓVEL - Nos termos da regularização, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula não poderá ser lembrado, em razão de ter-se originado de parcelamento resultante de regularização fundiária de interesse social, por força do que estabelece o art. 70 da Lei n. 11.977/2009.
- Sapucaia do Sul,dede
- Registrador/Substituto:

6.9 Registro de Parcelamento Decorrente de Regularização Fundiária de Interesse Social

R., em

TÍTULO - REGISTRO DE PARCELAMENTO DO SOLO - Nos termos do requerimento firmado pelo Município de, em, através de seu Prefeito Municipal, instruído com a documentação prevista no art. 51 da Lei nº 11.977/2009, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula foi regularizado/loteado/desmembrado, nos termos do art. 58 da referida Lei, por se tratar de área de interesse social, da seguinte forma: 20.000,00m² destinado aos lotes; 15.000,00m² destinado ao sistema viário e 4.000,00m² destinado às áreas públicas. Fica constando, ainda, que em virtude do parcelamento, os lotes, as áreas públicas e o sistema viário foram matriculados sob os números, com o que se encerra a presente matrícula.

PROTOCOLO – Título apontado sob nº, em Sapucaia do Sul, de de

Registrador/Substituto: _____

6.10 Título de Legitimação de Posse

O PREFEITO MUNICIPAL DE....., tendo em vista o procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Social de que trata o expediente administrativo nº....., da Secretaria Municipal de....., CONCEDE o presente TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE do imóvel situado neste Município na Rua..... (descrever e caracterizar o imóvel), conforme matrícula nº..... do Registro de Imóveis desta Comarca a FULANA(O) DE TAL (qualificar a(s) pessoa(s) titulada(s), na condição de detentor(a) da posse direta, o DIREITO DE MORADIA sobre o referido imóvel, nos termos do art. 59 da Lei nº 11.977/2009.

Data e ASSINATURA DO PREFEITO MUNICIPAL.

(Publicado no Diário Oficial de.....)

6.11 Registro de Legitimação de Posse

R., em

TÍTULO – LEGITIMAÇÃO DE POSSE.

Nos termos do instrumento administrativo de legitimação de posse firmado em pelo Município de, através de seu Prefeito Municipal, fica constando que, nos termos do art. 59 da Lei nº 11.977/2009, foram legitimados na posse do imóvel objeto desta matrícula FULANA DE TAL, do lar, com RG nº E seu esposo BELTRANO DE TAL, pedreiro, com RG, conferindo-lhes o DIREITO DE MORADIA.

PROTOCOLO – Título apontado sob nº em

Sapucaia do Sul, em.....

Registrador/Substituto:

6.12 Conversão da Legitimação de Posse em Direito de Propriedade

R.../.....

TÍTULO – CONVERSÃO DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE EM PROPRIEDADE.

Nos termos do requerimento firmado por FULANA DE TAL, do lar, com RG E seu esposo BELTRANO DE TAL, pedreiro, com RG, instruído com os documentos previstos no parágrafo 1º, incisos I, II, III e IV do art. 60 da Lei nº 11.977/2009, fica convertida a legitimação de posse, concedida aos requerentes no R....., em PROPRIEDADE, em virtude de sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal. Fica consignado ainda, que o imóvel objeto desta matrícula não poderá ser lembrado, de acordo com a AV-1.

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

Sapucaia do Sul, ...dede

Registrador/Substituto:

6.13 Termo de Ajustamento de Conduta para Regularização de Loteamento pelo Projeto More Legal

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Aos __ dias do mês de ___ de 2011, no gabinete da Promotoria de Justiça de _____, perante o Promotor de Justiça (.....), representante do MINISTÉRIO PÚBLICO, compareceu o Sr. - FULANO DE TAL -, doravante denominado PARCELADOR, para, nos autos do Inquérito Civil nº _/__, que trata do - OBJETO DO IC -, e

CONSIDERANDO a constatação da existência de clandestino parcelamento do solo urbano, sob a forma de desmembramento, dentro dos limites do MUNICÍPIO, na zona rural; e

CONSIDERANDO a responsabilidade do PARCELADOR no ordenamento do solo; firmar o presente TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA, com fulcro no disposto no parágrafo 6º do artigo 5º da Lei Federal nº 7.347/85, c/c artigo 585, incisos II e VII, do Código de Processo Civil, nos seguintes termos:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O PARCELADOR assume a obrigação de não-fazer consistente na abstenção de venda de lotes na área descrita na Ma-

trícula n.º

CLÁUSULA SEGUNDA: O PARCELADOR compromete-se a proceder à conclusão da regularização do parcelamento do imóvel descrito na referida matrícula, a fim de adequá-lo às exigências normativas adequadas à espécie.

CLÁUSULA TERCEIRA: Para a regularização fundiária/regstral dos lotes que compõem o parcelamento, assume o PARCELADOR a obrigação de fazer consistente em promover perante o Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Gramado o procedimento baseado no “Projeto More Legal III” (Provimento nº 28/2004 da Corregedoria-Geral de Justiça), comprovando o protocolo pertinente nos autos do Inquérito Civil nº ___/___, da Promotoria de Justiça de (...), no prazo de cento e vinte (120) dias a contar da assinatura do presente instrumento.

CLÁUSULA QUARTA: Acolhida a pretensão deduzida em atenção ao compromisso assumido pela cláusula anterior, assume o PARCELADOR a obrigação de fazer consistente em outorgar as pertinentes escrituras públicas dos lotes aos adquirentes que tenham integralizado o pagamento das prestações ajustadas nos instrumentos negociais, consolidando a propriedade dos atuais possuidores.

CLÁUSULA QUINTA: O descumprimento injustificado de qualquer das obrigações assumidas nas cláusulas anteriores pelo PARCELADOR o sujeitará ao pagamento de multa diária no valor de R\$ (...), corrigida monetariamente pelo IGP-M e acrescida de juros legais, incidente a partir do término do prazo de cada obrigação assumida e descumprida pelo LOTEADOR até seu efetivo cumprimento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O montante da penalidade aplicada deverá ser revertido para o Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social – FEHIS (conta denominada “Fundo de Desenvolvimento Social” do Banco do Estado do Rio Grande do Sul – BANRISUL), na forma da Lei Estadual 13.017/08.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para a execução da multa acima referida será suficiente auto de constatação ou documento equivalente lavrado pelos órgãos competentes, bem como relatório de diligência realizada pelo MINISTÉRIO PÚBLICO ou reclamações dos adquirentes dos lotes.

CLÁUSULA SEXTA: O cumprimento das obrigações assumidas pelo presente compromisso não dispensa o PARCELADOR de satisfazer quaisquer outras exigências previstas na legislação federal, estadual ou municipal, em especial as levadas a efeito pelos órgãos públicos a quem competem o licenciamento e a aprovação dos projetos, bem como pelo Ofício de Registro de Imóveis.

CLÁUSULA OITAVA: O presente compromisso de ajustamento possui eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do art. 5º, §6º, da Lei n.º 7.347/85, e do art. 585, VII, do Código de Processo Civil.

Fulano de Tal
PARCELADOR

MINISTÉRIO PÚBLICO

6.14 Termo de Ajustamento de Conduta Firmado com o Município para que Exerça a Fiscalização dos Parcelamentos do Solo

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

No dia __ de ____ de 2011, na sede da Promotoria de Justiça de ____, perante o MINISTÉRIO PÚBLICO, neste ato representado pelo DR. ____, Promotor de Justiça, compareceu o MUNICÍPIO DE ____, representado pelo Prefeito Municipal, Sr. _____, doravante denominado COMPROMITENTE, o qual firmou, nos autos do Inquérito Civil nº xx/xx, ora em tramitação nesta Promotoria de Justiça, com fulcro no que dispõe o artigo 5º, parágrafo 6º, da Lei nº 7.347/85 e o Provimento 006/96 do Procurador-Geral de Justiça do Ministério Público/RS, COM-

PROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA nos seguintes termos:

1 - DA SITUAÇÃO RECONHECIDA

O COMPROMITENTE reconhece a ocorrência de loteamentos clandestinos e irregulares neste Município, tais oriundos do descumprimento da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, Lei Federal nº 6.766/79, fato que exige atenção da Administração Pública Municipal no sentido de instrumentalizar mecanismos de ação para garantir o integral cumprimento da aludida Lei.

2 - DO AJUSTE:

2.1 – DA OBRIGAÇÃO DE FAZER:

Assume o COMPROMITENTE obrigações de fazer consistentes em:

a) no prazo de 60 dias, a estruturar órgão de fiscalização municipal com atuação precípua no sentido da identificação de construções clandestinas e irregulares na zona urbana deste Município, regulamentando procedimentos para o exercício dos poderes de polícia administrativa das edificações, nos termos da legislação própria, com destaque para as notificações, autuações de infrações administrativas, de embargos de obras e de interdições de uso de bens imóveis, contribuindo, assim, para que se evite a proliferação de loteamentos irregulares e/ou clandestinos;

b) no prazo de 180 dias, efetivar estudo da realidade local, devendo informar ao Ministério Público quais são e onde estão localizados os loteamentos irregulares e/ou clandestinos em zona urbana, com identificação, se possível, dos empreendedores (loteadores), bem como dos adquirentes dos lotes, mencionando as medidas que estão sendo implementadas no sentido da regularização dos aludidos empreendimentos;

c) imediatamente após a identificação dos loteamentos tratados no item “b” supra, fixar nos respectivos locais placas informativas, esclarecendo-se ao público que se trata de loteamento irregular ou em fase de regulari-

zação, fazendo constar os seguintes dizeres: “qualquer edificação no local dependerá de prévia autorização do município de _____, sob pena de embargo da obra, interdição do imóvel ou demolição”, tudo com o objetivo de coibir a venda de lotes nesses empreendimentos;

d) a recomendar as distribuidoras de energia elétrica e água tratada que se abstenham de efetuar ligações nos imóveis irregulares perante o Município.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Mesmo tendo sido cumprida a obrigação inculpada no item “b” supra, o conhecimento posterior pelo COMPROMITENTE de novos loteamentos irregulares deverá ser imediatamente comunicado ao Ministério Público.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os prazos estipulados nesta cláusula poderão ser dilatados pelo Ministério Público mediante justificação nos autos do expediente investigatório.

2.2 – DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES LEGAIS:

O cumprimento das obrigações ora ajustadas não dispensa o COMPROMITENTE de satisfazer quaisquer exigências previstas na legislação Federal, Estadual ou Municipal.

2.3 – CLÁUSULA PENAL:

O descumprimento injustificado de qualquer das obrigações assumidas nas cláusulas anteriores pelo COMPROMITENTE o sujeitará ao pagamento de multa diária no valor de R\$ (...), corrigida monetariamente pelo IGP-M e acrescida de juros legais, incidente a partir do término do prazo de cada obrigação assumida e descumprida pelo COMPROMITENTE até seu efetivo cumprimento.

PARÁGRAFO ÚNICO: O montante da penalidade aplicada deverá ser revertido para o Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social – FEHIS (conta denominada “Fundo de Desenvolvimento Social” do Banco do

Estado do Rio Grande do Sul – BANRISUL), na forma da Lei Estadual 13.017/08.

2.4 – DA FISCALIZAÇÃO:

O MINISTÉRIO PÚBLICO fiscalizará o cumprimento deste acordo, determinando as providências legais cabíveis sempre que necessário, podendo requisitar a fiscalização pelos órgãos competentes.

2.5 – DA EFICÁCIA DO AJUSTE:

Este acordo tem eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do parágrafo 6º do artigo 5º da Lei n.º 7.347/85 e art. 585, inciso VII, do Código de Processo Civil.

2.6 – DA VIGÊNCIA:

A vigência do presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta dar-se-á a partir da data de sua assinatura.

Assim, por estarem justos e acordados, firmam o presente Termo de Ajustamento de Conduta em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que produza os jurídicos efeitos.

MINISTÉRIO PÚBLICO:

COMPROMITENTE:

Promotor de Justiça

Prefeito Municipal de _____

LEGISLAÇÃO

7.1 Lei Federal n.º 6.766/79

LEI No 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA: Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica

ca pública e domiciliar e vias de circulação. (Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007).

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

I - vias de circulação; (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

II - escoamento das águas pluviais; (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

III - rede para o abastecimento de água potável; e (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (NR) (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; (Redação dada pela Lei nº 10.932, de 2004)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas (as, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 29.1.99)

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. (Incluído pela Lei nº 10.932, de 2004)

Art. 5º - O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

Art. 6º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes,

do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível a distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 7º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 8º Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução

das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais, e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município (redação conferida pela MP 514/2010);

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

CAPÍTULO IV

Do Projeto de Desmembramento

Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. (NR) (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Parágrafo único. O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei.

CAPÍTULO V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 12 - O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os artigos 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

Parágrafo único. No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de Município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

Art. 14 - Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

Art. 15 - Os Estados estabelecerão, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 13, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único. Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

Art. 16. A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.” (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 17 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

CAPÍTULO VI

Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 18 - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; (NR) (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

- a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
- b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;

IV - certidões:

- a) dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ônus reais relativos ao imóvel;
- d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da, aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

VI - exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, b e IV, a, b e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas ser

extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o oficial do registro de imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado as classes de menor renda, em imóvel declaração de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 19 - Examinada a documentação e encontrada em ordem, o oficial do registro de imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o oficial do registro de imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o proces-

so será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º - Nas capitais, a publicação do edital se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais Municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.

§ 4º - O oficial do registro de imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º - Registrado o loteamento, o oficial de registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 20 - O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio. Parágrafo único. No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art. 21 - Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado o registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo oficial do registro de imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo.

§ 1º - Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 2º - É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 3º - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta

Lei.

§ 4º - O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso.

Art. 22 - Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços, livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio de apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio. (incluído pela MP 514/2010).

Art. 23 - O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

§ 1º - A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos II e III, o oficial do registro de imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 24 - O processo de loteamento e os contratos depositados em cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

CAPÍTULO VII Dos Contratos

Art. 25 - São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art. 26 - Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º - O contrato deverá ser firmado em três vias ou extraído em três traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2º - Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qual-

quer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no Registro Imobiliário.

§ 3º Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 4º A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 5º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 27 - Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro do pré contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão.

§ 1º - Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 2º - O registro de que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

§ 3º - Havendo impugnação daquele que se comprometeu a concluir o contrato, observar-se-á o disposto nos artigos 639 e 640 do Código de Processo Civil.

Art. 28 - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

Art. 29 - Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, ou por sucessão causa mortis, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

Art. 30 - A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindir os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

Art. 31 - O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

§ 1º - A cessão independe da anuência do loteador, mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

§ 2º - Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o oficial do registro dar-lhe-á ciência, por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

Art. 32 - Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º - Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo oficial do registro de imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os

juros convenionados e as custas de intimação.

§ 2º - Purgada a mora, convalescerá o contrato.

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao oficial do registro o cancelamento da averbação.

Art. 33 - Se o credor das prestações se recusar a recebê-las ou furta-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do oficial do registro de imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

Art. 34 - Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único. Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Art. 35 - Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de um terço do preço ajustado, o oficial do registro de imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º - Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o oficial do registro de imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º - No caso de não ser encontrado o interessado, o oficial do registro de imóveis depositará a quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

Art. 36 - O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento conjunto das partes contratantes;

III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

CAPÍTULO VIII

Disposições Gerais

Art. 37 - É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 38 - Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º - Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

§ 3º - Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º - Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º - No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art. 39 - Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por

inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 40 - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º - As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3º - No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a depender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 41 - Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para

tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 42 - Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 43 - Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 4º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 44 - O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 45 - O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 46 - O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 47 - Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 48 - O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será sempre o da comarca da situação do lote.

Art. 49 - As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º - Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da

diligência informará esta circunstância ao oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º - Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

CAPÍTULO IX Disposições Penais

Art. 50 - Constitui crime contra a Administração Pública:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único. O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51 - Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário

de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Parágrafo único. (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 52 - Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

CAPÍTULO X Disposições Finais

Art. 53 - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 53-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo.” (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 54 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 55 - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 19 de dezembro de 1979; 158º da Independência e 91º da República.

JOÃO BAPTISTA DE OLIVEIRA FIGUEIREDO

Petrônio Portella

Mário David Andreazza

Angelo Amaury Stábile

7.2 Lei Federal n.º 11.977/09

LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009.

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

O VICE-PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no exercício do cargo de PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

(...)

CAPÍTULO III DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS

Seção I Disposições Preliminares

Art. 46. 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. 47. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I – área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perí-

metro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

II – área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a) drenagem de águas pluviais urbanas;

b) esgotamento sanitário;

c) abastecimento de água potável;

d) distribuição de energia elétrica; ou

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

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;

IV – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

V – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VI – assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

VII – regularização fundiária de interesse social: 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, cinco anos; (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

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;

VIII – regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso

VII.

IX - etapas da regularização fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais mencionadas no art. 46 desta Lei, parcelamento da gleba em quadras, parcelamento das quadras em lotes, bem como trechos ou porções do assentamento irregular objeto de regularização. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

§ 1º A demarcação urbanística e a legitimação de posse de que tratam os incisos III e IV deste artigo não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos do art. 60 desta Lei. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

§ 2º Sem prejuízo de outros meios de prova, o prazo de que trata a alínea 'a' do inciso VII poderá ser demonstrado por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

Art. 48. Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária observará os seguintes princípios:

I – ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

V – concessão do título preferencialmente para a mulher.

Art. 49. Observado o disposto nesta Lei e na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Município poderá dispor sobre o procedimento de regularização fundiária em seu território.

Parágrafo único. A ausência da regulamentação prevista no caput não obsta a implementação da regularização fundiária.

Art. 50. A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pe-

los Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios e também por:

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

II – cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

Parágrafo único. Os legitimados previstos no caput poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

Art. 51. O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I – as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II – as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbana, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

IV – as condições para promover a segurança da população em situações de risco; e

V – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 1º O projeto de que trata o caput não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 2º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o caput, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 3º A regularização fundiária pode ser implementada por etapas.

Art. 52. Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação desta 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.

Seção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 53. A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo Município do projeto de que trata o art. 51.

Parágrafo único. A aprovação municipal prevista no caput corresponde ao licenciamento ambiental e urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social, desde que o Município tenha conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado.

Art. 54. O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 1º O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 2º O estudo técnico referido no § 1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II – especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III – proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- VII – garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso.

§ 3º A regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente poderá ser admitida pelos Estados, na forma estabelecida

nos §§ 1º e 2º deste artigo, na hipótese de o Município não ser competente para o licenciamento ambiental correspondente. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

Art. 55º. Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao poder público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no § 6º do art. 2º da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do art. 50.

Parágrafo único. A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Art. 56º. O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 6º; (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

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 (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunstâncias imobiliárias anteriormente competentes.

§ 2º O Poder Público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de trinta dias: (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

II - quanto aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

III - 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. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

§ 3º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, o poder público dará continuidade à demarcação urbanística.

§ 4º No que se refere a áreas de domínio da União, aplicar-se-á o disposto na Seção III-A do Decreto-Lei no 9.760, de 5 de setembro de 1946, inserida pela Lei no 11.481, de 31 de maio de 2007, e, nas áreas de domínio dos Estados, Distrito Federal ou Municípios, a sua respectiva legislação patrimonial.

§ 5º Na hipótese de o ente público notificado comprovar que detém a titularidade da área, este deverá se manifestar relativamente ao disposto no § 2º, inciso I, deste artigo. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

§ 6º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou totalidade de um ou mais imóveis de domínio: (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

I - privado cujos proprietários não tenham sido identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

II - privado registrados, ainda que de proprietários distintos; ou (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

III - público. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

Art. 57º. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem

impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de quinze dias. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

§ 2º O Poder Público deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo Poder Público para notificação na forma estabelecida no § 1º. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

§ 3º São requisitos para a notificação por edital:

I – resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado; II – publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e III – determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 56. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

§ 5º (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

§ 6º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o poder público para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 7º O poder público poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 8º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 9º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público.

§ 10º. Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 58º. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o poder público deverá elaborar o projeto previsto no art. 51 e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

§ 1º Após o registro do parcelamento de que trata o caput, o poder público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 2º O título de que trata o § 1º será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 3º Não será concedida legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o Poder Público assegurar-lhes o direito à moradia. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

Art. 59º. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

Parágrafo único. A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que:

I – não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II – não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e

III – os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 60º. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:

I - certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que caracterizem oposição à posse do imóvel objeto de legitimação de posse; (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

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.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas ao imóvel objeto de legitimação de posse e serão fornecidas pelo poder público. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

Art. 60-A. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder

Público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de posse. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do art. 250, inciso III, da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

Seção III

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 61º. A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto de que trata o art. 51 pela autoridade licenciadora, bem como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.

§ 1º O projeto de que trata o caput deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente e demais disposições previstas na legislação ambiental.

§ 2º A autoridade licenciadora poderá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais, na forma da legislação vigente.

Art. 62º. A autoridade licenciadora deverá definir, nas licenças urbanística e ambiental da regularização fundiária de interesse específico, as responsabilidades relativas à implantação:

I – do sistema viário;

II – da infraestrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária; e

IV – das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigidas.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades previstas no caput poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise de, pelo menos, 2 (dois) aspectos:

I – os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º As medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas na forma do inciso IV do caput deverão integrar termo de

compromisso, firmado perante as autoridades responsáveis pela emissão das licenças urbanística e ambiental, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

Art. 63º. (VETADO)

Seção IV

Do Registro da Regularização Fundiária

Art. 64º. 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 e observadas as disposições previstas neste Capítulo.

Art. 65º. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse social deverá ser requerido ao registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:

I – certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II – projeto de regularização fundiária aprovado;

III – instrumento de instituição e convenção de condomínio, se for o caso; e

IV – no caso das pessoas jurídicas relacionadas no inciso II do art. 50, certidão atualizada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

Parágrafo único. O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos constantes na Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

Art. 66º. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária deverá importar:

I – na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver; e

II – na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do projeto de regularização fundiária.

Art. 67º. As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das restrições administrativas convencionais ou legais.

Art. 68º. Não serão cobradas custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade e dos parcelamentos oriundos da regulari-

ção fundiária de interesse social.

Seção V

Disposições Gerais

Art. 69º. Aplicam-se ao Distrito Federal todas as atribuições e prerrogativas dispostas neste Capítulo para os Estados e Municípios.

Art. 70º. (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

Art. 71º. 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.

§ 1º A regularização prevista no caput pode envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§ 2º O interessado deverá apresentar certificação de que a gleba preenche as condições previstas no caput, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro do parcelamento.

Art. 71-A. O Poder Público concedente poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares de baixa renda e em benefício da população moradora, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

§ 1º Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o **caput**, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

§ 2º O beneficiário de contrato extinto na forma do **caput** deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade habitacional, observada a aplicação do disposto no art. 13 **da Lei no 11.481, de 31 de maio de 2007**. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

(...)

Art. 83. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.
Brasília, 7 de julho de 2009; 188o da Independência e 121o da República.

JOSÉ ALENCAR GOMES DA SILVA

Luiz Paulo Teles Ferreira Barreto

Guido Mantega

Paulo Bernardo Silva

Carlos Minc

Marcio Fortes de Almeida

Este texto não substitui o publicado no DOU de 8.7.2009

7.3 Medida Provisória n.º 2.220/01

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.220, DE 4 DE SETEMBRO DE 2001.

Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o § 1º do art. 183 da Constituição, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano - CNDU e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

CAPÍTULO I DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL

Art 1º. Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art 2º. Nos imóveis de que trata o art. 1º, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, que, até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos,

ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

Art. 3º Será garantida a opção de exercer os direitos de que tratam os arts. 1º e 2º também aos ocupantes, regularmente inscritos, de imóveis públicos, com até duzentos e cinquenta metros quadrados, da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, que estejam situados em área urbana, na forma do regulamento.

Art. 4º No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito de que tratam os arts. 1º e 2º em outro local.

Art. 5º É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito de que tratam os arts. 1º e 2º em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

I - de uso comum do povo;

II - destinado a projeto de urbanização;

III - de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - reservado à construção de represas e obras congêneres; ou

V - situado em via de comunicação.

Art 6º O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.

§ 1º A Administração Pública terá o prazo máximo de doze meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo.

§ 2º Na hipótese de bem imóvel da União ou dos Estados, o interessado deverá instruir o requerimento de concessão de uso especial para fins de moradia com certidão expedida pelo Poder Público municipal, que ateste a localização do imóvel em área urbana e a sua destinação para moradia do ocupante ou de sua família.

§ 3º Em caso de ação judicial, a concessão de uso especial para fins de moradia será declarada pelo juiz, mediante sentença.

§ 4º O título conferido por via administrativa ou por sentença judicial servirá para efeito de registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 7º O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato inter vivos ou causa mortis.

Art. 8º O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

I - o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou

II - o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

Art. 9º É facultado ao Poder Público competente dar autorização de uso àquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para fins comerciais.

§ 1º A autorização de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita.

§ 2º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 3º Aplica-se à autorização de uso prevista no caput deste artigo, no que couber, o disposto nos arts. 4º e 5º desta Medida Provisória.

CAPÍTULO II

DO CONSELHO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 10. Fica criado o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano - CNDU, órgão deliberativo e consultivo, integrante da estrutura da Presidência da República, com as seguintes competências:

I - propor diretrizes, instrumentos, normas e prioridades da política nacional de desenvolvimento urbano;

II - acompanhar e avaliar a implementação da política nacional de desenvolvimento urbano, em especial as políticas de habitação, de saneamento básico e de transportes urbanos, e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos;

III - propor a edição de normas gerais de direito urbanístico e manifestar-se sobre propostas de alteração da legislação pertinente ao desenvolvimento urbano;

IV - emitir orientações e recomendações sobre a aplicação da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano;

V - promover a cooperação entre os governos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e a sociedade civil na formulação e execução da política nacional de desenvolvimento urbano; e

VI - elaborar o regimento interno.

Art. 11º. O CNDU é composto por seu Presidente, pelo Plenário e por uma Secretaria-Executiva, cujas atribuições serão definidas em decreto.

Parágrafo único. O CNDU poderá instituir comitês técnicos de assessoramento, na forma do regimento interno.

Art. 12º. O Presidente da República disporá sobre a estrutura do CNDU, a composição do seu Plenário e a designação dos membros e suplentes do Conselho e dos seus comitês técnicos.

Art. 13º. A participação no CNDU e nos comitês técnicos não será remunerada.

Art. 14º. As funções de membro do CNDU e dos comitês técnicos serão consideradas prestação de relevante interesse público e a ausência ao trabalho delas decorrente será abonada e computada como jornada efetiva de trabalho, para todos os efeitos legais.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

(...)

Art. 16. Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.
Brasília, 4 de setembro de 2001; 180o da Independência e 113o da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Pedro Parente

7.4 Decreto-lei Federal n.º 271/67

DECRETO-LEI Nº 271, DE 28 DE FEVEREIRO DE 1967.

Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, usando da atribuição que lhe confere o art. 9º, § 2º, do Ato Institucional nº 4, de 7 de dezembro de 1966,

DECRETA:

Art 1º O loteamento urbano rege-se por este decreto-lei.

§ 1º Considera-se loteamento urbano a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza que não se enquadre no disposto no § 2º deste artigo.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de área urbana em lotes para edificação na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila sem que se abram novas vias ou logradouros públicos e sem que se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

§ 3º Considera-se zona urbana, para os fins deste decreto-lei, a da edificação contínua das povoações, as partes adjacentes e as áreas que, a critério dos Municípios, possivelmente venham a ser ocupadas por edificações contínuas dentro dos seguintes 10 (dez) anos.

Art 2º Obedecidas as normas gerais de diretrizes, apresentação de projeto, especificações técnicas e dimensionais e aprovação a serem baixadas pelo Banco Nacional de Habitação dentro do prazo de 90 (noventa) dias, os Municípios poderão, quanto aos loteamentos:

I - obrigar a sua subordinação às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento local adequado;

II - recusar a sua aprovação ainda que seja apenas para evitar excessivo número de lotes com o conseqüente aumento de investimento subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços.

Art 3º Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação.

§ 1º O Poder Executivo, dentro de 180 dias regulamentará este decreto-lei, especialmente quanto à aplicação da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, aos loteamentos, fazendo inclusive as necessárias adaptações.

§ 2º O loteamento poderá ser dividido em etapas discriminadas, a critério do loteador, cada uma das quais constituirá um condomínio que poderá ser dissolvido quando da aceitação do loteamento pela Prefeitura.

Art. 4º Desde a data da inscrição do loteamento passam a integrar o domínio público de Município as vias e praças e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. O proprietário ou loteador poderá requerer ao Juiz competente a reintegração em seu domínio das partes mencionados no corpo dêste artigo quando não se efetuarem vendas de lotes.

Art 5º Nas desapropriações, não se indenizarão as benfeitorias ou construções realizadas em lotes ou loteamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos loteados ou loteáveis, para fins de indenização, as glebas não inscritas ou irregularmente inscritas como loteamentos urbanos ou para fins urbanos.

Art 6º O loteador ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacôrdo com as restrições urbanísticas do loteamento ou contrárias a quaisquer outras normas de edificação ou de urbanização referentes aos lotes.

Art. 7o É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas. (Redação dada pela Lei nº 11.481, de 2007)

§ 1º A concessão de uso poderá ser contratada, por instrumento público ou particular, ou por simples t rmo administrativo, e será inscrita e cancelada em livro especial.

§ 2º Desde a inscrição da concessão de uso, o concessionário fruir  plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sôbre o imóvel e suas rendas.

§ 3º Resolve-se a concessão antes de seu t rmo, desde que o concessionário d  ao imóvel destina o diversa da estabelecida no contrato ou t rmo,

ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

§ 4º A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato inter vivos, ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.

§ 5º Para efeito de aplicação do disposto no caput deste artigo, deverá ser observada a anuência prévia: (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

I - do Ministério da Defesa e dos Comandos da Marinha, do Exército ou da Aeronáutica, quando se tratar de imóveis que estejam sob sua administração; e (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

II - do Gabinete de Segurança Institucional da Presidência de República, observados os termos do inciso III do § 1º do art. 91 da Constituição Federal. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

Art 8º É permitida a concessão de uso do espaço aéreo sobre a superfície de terrenos públicos ou particulares, tomada em projeção vertical, nos termos e para os fins do artigo anterior e na forma que fôr regulamentada.

Art 9º Este decreto-lei não se aplica aos loteamentos que na data da publicação deste decreto-lei já estiverem protocolados ou aprovados nas prefeituras municipais para os quais continua prevalecendo a legislação em vigor até essa data.

Parágrafo único. As alterações de loteamentos enquadrados no “caput” deste artigo estão, porém, sujeitas ao disposto neste decreto-lei.

Art 10. Este decreto-lei entrará em vigor na data de sua publicação, mantidos o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937 e o Decreto número 3.079, de 15 de setembro de 1938, no que couber e não fôr revogado por dispositivo expresso deste decreto-lei, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e dos atos normativos mencionados no art. 2º deste decreto-lei. Brasília, 28 de fevereiro de 1967; 146º da Independência e 79º da República.

H. CASTELLO BRANCO

João Gonçalves de Souza

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 28.2.1967

7.5 Provimento n.º 28/2004 da CGJ/RS

Provimento n.º 28/2004 da CGJ/RS

Institui o Projeto “More Legal 3”

O Excelentíssimo Desembargador ARISTIDES PEDROSO DE ALBUQUERQUE NETO, Digníssimo Corregedor-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO que a integridade das normas de legislação ordinária sobre aquisição, perda e função da propriedade imóvel devem ser vistas, para a preservação da unidade interna e coerência do sistema jurídico, através do prisma dos objetivos constitucionais;

CONSIDERANDO que a inviolabilidade do direito à propriedade merece ser dimensionada em harmonia com o princípio, também constitucional, de sua função social;

CONSIDERANDO que a construção de um Estado Democrático de Direito, em que a plenitude do exercício da cidadania, com o resguardo dos valores mínimos da dignidade humana, avulta com um de seus autênticos objetivos fundamentais;

CONSIDERANDO que a moderna função do Direito não se limita apenas à clássica solução conceitual de conflitos de interesses e de geração de segurança jurídica, mas deve propiciar condições para a valorização da cidadania e promover a justiça social;

CONSIDERANDO que um dos objetivos das regras legais regulamentadoras do solo urbano sempre visou à proteção jurídica dos adquirentes de imóveis, especialmente quando integrantes de loteamentos ou parcelamentos assemelhados;

CONSIDERANDO que a Carta Magna, ao consagrar o Direito de Propriedade, não estabeleceu limitações outras, assegurando ao cidadão, além do acesso e da posse, a decorrente e imprescindível titulação, porque só com a implementação deste requisito torna-se possível seu pleno exercício;

CONSIDERANDO que a Organização das Nações Unidas (ONU), da qual o Brasil é integrante, estabeleceu convenção no sentido de que a moradia constitui-se em direito social fundamental do cidadão;

CONSIDERANDO que a Emenda Constitucional nº 26, de 14 de feverei-

ro de 2000, incluiu entre os preceitos da Constituição Federal do Brasil a moradia como direito social fundamental;

CONSIDERANDO que os fracionamentos, mesmo quando não planejados ou autorizados administrativamente de forma expressa, geram, em muitas hipóteses, situações fáticas consolidadas e irreversíveis, adquirindo as unidades desmembradas autonomia jurídica e destinação social compatível, com evidente repercussão na ordem jurídica;

CONSIDERANDO que o Estatuto da Cidade (Lei 10.257, de 10 de julho de 2001) estabelece, em seu artigo 2º, inciso I, que a política urbana tem, entre suas diretrizes básicas, o direito do cidadão à terra urbana e à moradia, para as presentes e futuras gerações, no intuito de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

CONSIDERANDO que o referido Estatuto da Cidade, em seu artigo 2º, incisos VI e XIV, estabelece, ainda, como diretrizes da política urbana a ordenação e controle do uso do solo urbano, o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, para a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

CONSIDERANDO que eventual anomalia no registro pode ser alvo de ação própria objetivando a anulação em processo contencioso (artigo 216

CONSIDERANDO que eventual anomalia no registro pode ser alvo de ação própria objetivando a anulação em processo contencioso (artigo 216 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – Lei dos Registros Públicos);

CONSIDERANDO o peculiar interesse dos Municípios Gaúchos em regularizar a ocupação de áreas situadas em seu perímetro urbano ou periferia, sem violação ao meio-ambiente, para provê-las de infra-estrutura necessária a uma vida digna;

CONSIDERANDO a motivação inserida na mensagem “Juiz, Tutor da Cidadania”, desta Corregedoria, publicada no Diário da Justiça do dia 10 de agosto de 1995;

CONSIDERANDO seja imprescindível assegurar a participação do Ministério Público, como instituição em si essencial e defensora constitucional dos interesses sociais, garantindo-se, com a efetividade de sua participação, a solução para grande número de situações existentes;

CONSIDERANDO o empenho de Notários e Registradores de Imóveis, demonstrado pelos respectivos Colégios e Associações, para que, com se-

gurança jurídica possam ser alcançadas as soluções exigíveis;
CONSIDERANDO a edição da Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou o Decreto-Lei Nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidade) e nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que alterou o procedimento de retificação no Registro Imobiliário;

CONSIDERANDO que o artigo 53 da Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, expressou ser do interesse público o parcelamento do solo, bem assim sua regularização, vedando exigências outras que não a documentação mínima necessária ao registro;

CONSIDERANDO que o artigo 2º, inciso XV, do já referido Estatuto da Cidade, estabelece a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

CONSIDERANDO a instituição de comissão revisora do Projeto “More Legal 2”, formada por integrantes do Poder Judiciário e do Ministério Público do RGS, Tabeliães e Registradores Públicos,

RESOLVE PROVER:

TÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 1º - A regularização e registro de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro de imóveis urbanos ou urbanizados, ainda que localizados em zona rural, nos casos especificados, obedecerá ao disposto neste Provimento.

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

§ 2º - As áreas de risco ficam condicionadas à satisfação das exigências previstas no parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 6.766/79.

TÍTULO II

Da Regularização do Parcelamento

Art. 2º - Nas comarcas do Estado do Rio Grande do Sul, em situações consolidadas, poderá a Autoridade Judiciária competente autorizar ou determinar o registro acompanhado dos seguintes documentos:

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

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

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

§ 1º - Considera-se situação consolidada aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras situações peculiares, indique a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio.

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

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

§ 4º - No caso de que trata o §3º, supra, o pedido de registro do parcelamento, além do documento mencionado no artigo 18, inciso V, da Lei nº 6.766/79, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidade delegada, da lei de criação e de seu ato constitutivo.

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

Art. 3º - Tratando-se de imóvel público ou submetido à intervenção do

Poder Público, integrante de Área Especial de Interesse Social, poderá a Autoridade Judiciária competente autorizar ou determinar o registro acompanhado dos documentos indicados no artigo anterior.

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

Art. 4º - Nos casos de regularização pelo Poder Público, conforme autorizado pelo artigo 40 da Lei nº 6.766/79, poderá o Juiz de Direito autorizar ou determinar o registro nas mesmas condições, sem prejuízo de adoção de outras medidas, cíveis, criminais ou administrativas contra o loteador faltoso.

§ 1º – Através de requerimento fundamentado e com parecer favorável do Ministério Público, poderá ainda o Juiz, conceder alvará de autorização para o Município firmar contratos de alienação de imóveis pendentes e promover a venda dos lotes remanescentes, revertendo a quantia apurada em benefício da Municipalidade para ressarcimento das despesas decorrentes da regularização.

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

§ 3º – Havendo dúvida sobre os valores gastos pela Municipalidade na regularização e avaliação dos lotes, o Juiz poderá, de ofício ou mediante requerimento do Ministério Público, determinar a realização das diligências ou perícias que entender cabíveis.

Art. 5º - Nas hipóteses de regularização previstas no presente Título, a Autoridade Judiciária poderá permitir o registro, embora não atendidos os requisitos urbanísticos previstos na Lei nº 6.766/79 ou em outros diplomas legais.

TÍTULO III

Do Registro dos Contratos

Art. 6º - Registrado ou averbado o parcelamento (loteamento, desdobramento, fracionamento ou desdobro) do solo urbano, os adquirentes de lotes de terreno poderão requerer o registro dos seus contratos, padroni-

zados ou não, apresentando o respectivo instrumento junto ao ofício do Registro de Imóveis.

§ 1º - O registro poderá ser obtido diante da comprovação idônea da existência do contrato, nos termos do artigo 27, §1º e §2º, da Lei nº 6.766/79.

§ 2º - Os requisitos de qualificação das partes necessários ao registro, caso inexistentes, serão comprovados através da apresentação de cópia autenticada de documento pessoal de identificação, ou dos cogitados na Lei nº 9.049, de 18 de maio de 1995, ou, ainda, de cópia de certidão de casamento ou equivalente.

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

§ 4º - A cessão da posse referida no §3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

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

§ 6º - Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão, valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação das obrigações do adquirente e de guia de pagamento ou de exoneração do ITBI, registro esse que será feito a requerimento escrito do adquirente, sendo essa regra aplicável somente nos casos do §3º deste artigo.

TÍTULO IV

Da Localização de Áreas em Condomínio

Art. 7º - Em imóveis situados nos perímetros urbanos, assim como nos locais urbanizados, ainda que situados na zona rural, em cujos assentos conste estado de comunhão, mas que, na realidade, se apresentam individualizados e em situação jurídica consolidada, nos termos do artigo 2º, §1º, deste Provimento, o Juiz poderá autorizar ou determinar a averbação da identificação de uma ou de cada um das frações, observado o seguinte:

I - anuência dos confrontantes da fração do imóvel que se quer localizar, expressa em instrumento público ou particular, neste caso com as assinaturas reconhecidas por autenticidade, entendidos como confrontantes aqueles previstos no §10º do artigo 213 da Lei nº 6.015/73.

II - a identificação da fração de acordo com o disposto nos artigos 176, inciso II, n.º 3, letra b, e 225 da Lei nº 6.015/73, através de certidão atualizada expedida pelo Poder Público Municipal.

Art. 8º - Procedido o registro previsto pelos artigos 2º e 3º, e a averbação regulada pelo artigo 7º deste Provimento, o Oficial do Registro de Imóveis abrirá matrícula própria, se o imóvel ainda não a tiver, bem como das áreas públicas previstas no projeto.

TÍTULO V Do Procedimento

Art. 9º - O pedido de regularização do lote individualizado, de quarteirão ou da totalidade da área, será apresentado perante o Ofício do Registro Imobiliário da situação do imóvel, onde será protocolado e autuado, verificada sua regularidade em atenção aos princípios registrais.

§ 1º – Estando em ordem, o pedido será remetido à Vara da Direção do Foro, no interior do Estado, e à Vara dos Registros Públicos, na Comarca da Capital, para decisão, que somente será prolatada após manifestação do Órgão do Ministério Público.

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

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

§ 4º - O procedimento será regido pelas normas que regulam a jurisdição voluntária, aplicando-se, no que couber, a Lei nº 6.015/73, atendendo-se aos critérios de conveniência e/ou oportunidade.

§ 5º – Transitada em julgado a sentença, os autos do processo serão remetidos ao Ofício do Registro de Imóveis para cumprimento das determina-

ções judiciais e arquivamento.

Art. 10º - No caso de a área parcelada não coincidir com a descrição constante no registro imobiliário, o Juiz determinará a retificação da descrição do imóvel com base na respectiva planta e no memorial descritivo.

Art. 11º - Os lindeiros que não tenham anuído serão cientificados na forma do artigo 213, inciso II, §§ 2º e 3º, com a cominação do § 4º, da Lei 6.015/73.

Art. 12º - O registro e a respectiva matrícula poderão ser cancelados em processo contencioso, por iniciativa de terceiro prejudicado ou do Ministério Público, nos casos previstos em lei, em especial nas hipóteses do artigo 216 da Lei nº 6.015/73.

Parágrafo único - Se o Juiz constatar que a abertura de matrícula ou algum ato por ele autorizado nos termos deste Provimento sejam nulos ou anuláveis, determinará, fundamentadamente e de ofício, o respectivo cancelamento, ou alcançará elementos ao órgão do Ministério Público para as providências cabíveis.

TÍTULO VI

Das Ações de Usucapião

Art. 13º - Na eventual impossibilidade de regularização e registro de loteamento, desmembramento ou desdobro de imóvel urbanizado, localizado na zona urbana ou rural, com fundamento no presente Provimento, recomenda-se o ajuizamento de ação de usucapião.

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

TÍTULO VII

Das Disposições Finais

Art. 14º - Havendo impugnação ao pedido de regularização e registro em qualquer fase do procedimento, deverá a Autoridade Judiciária remeter os interessados às vias ordinárias.

Parágrafo único - Entendendo o Juiz de Direito que a impugnação é manifestamente inadmissível ou improcedente, poderá rejeitá-la de plano, julgando imediatamente o pedido inicial.

Art. 15º - Ao receber título para registro em sua serventia, cujo conteúdo contenha indício ou evidência de loteamento irregular ou clandestino, o Oficial do Registro de Imóveis deverá impugná-lo, noticiando o fato imediatamente ao representante do Ministério Público local.

Art. 16º - Procedida a regularização nos termos do presente Provimento, o Registrador comunicará o fato à municipalidade.

Art. 17º - Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Porto Alegre, 28 de outubro de 2004.

Des. ARISTIDES PEDROSO DE ALBUQUERQUE NETO
Corregedor-Geral da Justiça.



**MPRS**

MINISTÉRIO PÚBLICO
Estado do Rio Grande do Sul