

COLEÇÃO CADERNOS



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

João Pedro Lamana Paiva

2ª edição

Coordenação:
Francisco José Rezende dos Santos
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

5



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA

Coordenação

Francisco José Rezende dos Santos
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

2ª edição

São Paulo
IRIB
2013

Qualquer parte desta publicação poderá ser reproduzida, desde que citada a fonte.

Copyright © 2013. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

Impresso no Brasil.

Autoria:

João Pedro Lamana Paiva

Coordenação:

Francisco José Rezende dos Santos

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

Coordenação editorial:

Andréa Vieira

Juliana Affe

Revisão:

Keila Mariana de A. Oliveira

Impressão e acabamento:

Kaco Gráfica

Edição de arte:

Arte Grafia Comunicação

(31) 3487-4499

artgrafia@uol.com.br

Ficha Catalográfica

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB
Regularização Fundiária de Interesse Social. – São Paulo: IRIB, 2013.
2ª edição
56 páginas.

ISBN 978-85-99029-13-8

1. Regularização Fundiária de Interesse Social. 2. Auto de demarcação urbanística. 3. Título de legitimação de posse. 4. Projeto de regularização fundiária.

5. Conversão do título de posse em título de propriedade. 6. Usucapião administrativo.

1. Título: Coleção Cadernos IRIB – Regularização Fundiária de Interesse Social.

Todos os direitos reservados ao:



Sede: Av. Paulista, 2.073 – Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – Bairro Cerqueira César

CEP: 01311-300 – São Paulo/SP

Tel.: (11) 3289-3599 • (11) 3289-3321 • irib@irib.org.br

Representação em Brasília: SRTVS – Quadra 701– Cj. D, Bl. B – Salas 514 e 515

CEP: 70340-907– Brasília/DF

Tel.: (61) 3037-4311 • irib.brasilia@irib.org.br

www.irib.org.br

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSÉ SOCIAL

Por João Pedro Lamana Paiva

EXPEDIENTE

Diretoria

Presidente: Ricardo Basto da Costa Coelho (PR) • *Vice-Presidente:* João Pedro Lamana Paiva (RS) • *Secretário-Geral:* José Augusto Alves Pinto (PR) • *1º Secretário:* Ary José de Lima (SP) • *Tesoureira-Geral:* Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP) • *1º Tesoureiro:* Sérgio Busso (SP) • *Diretor Social e de Eventos:* Jordan Fabrício Martins (SC) • *Diretor de Tecnologia e Informática:* Flauzilino Araújo dos Santos (SP) • *Diretor de Assuntos Agrários:* Eduardo Agostinho Arruda Augusto (SP) • *Diretor de Meio Ambiente:* Marcelo Augusto Santana de Melo (SP) • *Diretor Legislativo:* Luiz Egon Richter (RS) • *Diretor de Assuntos Estratégicos:* Emanuel da Costa Santos (SP) • *Diretor de Assistência aos Associados:* José Antonio Marcondes (RJ) • *Diretor Especial de Implantação do Registro eletrônico:* João Carlos Kloster (PR)

Conselho Deliberativo

Sérgio Toledo de Albuquerque (AL) • José Marcelo de Castro Lima (AM) • Vivaldo Afonso do Rego (BA) • Expedito William de Araújo Assunção (CE) • Luiz Gustavo Leão Ribeiro (DF) • Etelvina Abreu do Valle Ribeiro (ES) • Clenon de Barros Loyola Filho (GO) • Ari Álvares Pires Neto (MG) • Miguel Seba Neto (MS) • José de Arimatéia Barbosa (MT) • Fernando Meira Trigueiro (PB) • Valdecy José Gusmão da Silva Júnior (PE) • Renato Pospissil (PR) • Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho (RJ) • Carlos Alberto da Silva Dantas (RN) • Décio José de Lima Bueno (RO) • Júlio Cesar Weschenfelder (RS) • Hélio Egon Ziebarth (SC) • Estelita Nunes de Oliveira (SE) • Francisco Ventura de Toledo (SP) • Marly Conceição Bolina Newton (TO)

Membros Natos do Conselho Deliberativo – ex-presidentes do IRIB: Jether Sottano (SP) • Ítalo Conti Júnior (PR) • Dimas Souto Pedrosa (PE) • Lincoln Bueno Alves (SP) • Sérgio Jacomino (SP) • Helvécio Duia Castello (ES) • Francisco José Rezende dos Santos (MG)

Coordenadoria Editorial: Marcelo Augusto Santana de Melo (SP)

Conselho Editorial: Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ) • Frederico Henrique Viegas de Lima (DF) • Luiz Egon Richter (RS) • Marcelo Guimarães Rodrigues (MG) • Maria do Carmo Rezende Campos Couto (SP) • Mário Pazutti Mezzari (RS) • Ridalvo Machado de Arruda (PB) • Rodrigo Azevedo Toscano de Brito (PB)

Conselho Fiscal: Antonio Carlos Carvalhaes (SP) • Alex Canziani Silveira (PR) • Jorge Luis Moran (PR) • Rosa Maria Veloso de Castro (MG) • Rubens Pimentel Filho (ES)

Suplentes do Conselho Fiscal: Kenia Mara Felipetto Malta Valadares (ES) • Maria Aparecida Bianchin Pacheco (MT) • Paulo de Siqueira Campos (PE) • Roberto Dias de Andrade (MG) • Tiago Machado Burtet (RS)

Conselho de Ética: Gledi Palma Ribeiro Melo (SC) • Léa Emilia Braune Portugal (DF) • Nicolau Balbino Filho (MG)

Suplentes do Conselho de Ética: Ademar Fioranelli (SP) • Mário Pazutti Mezzari (RS) • Oly Érico da Costa Fachin (RS)

Comissão de Assuntos Internacionais: Francisco José Rezende dos Santos (MG) • João Pedro Lamana Paiva (RS) • Ricardo Basto da Costa Coelho (PR)

Comissão do Pensamento Registral Imobiliário: Bruno José Berti Filho (SP) • Daniela Rosário Rodrigues (SP) • Diego Selhane Perez (SP) • Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho (RJ) • Emanuel Costa Santos (SP) • Francisco Ventura de Toledo (SP) • Fábio Ribeiro dos Santos (SP) • Henrique Ferraz de Mello (SP) • Jeverson Luiz Bottega (RS) • João Carlos Kloster (PR) • Luciano Dias Bicalho Camargos (MG) • Luiz Egon Richter (RS) • Marcos de Carvalho Balbino (MG) • Naila de Rezende Khouri (SP) • Priscila Corrêa Dias Mendes (SP) • Roberto Pereira (PE) • Rodrigo Alves dos Santos Betman (SP)



SUMÁRIO

PARTE 1 – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	
DE INTERESSE SOCIAL	9
1. Definição	9
2. Natureza jurídica	9
3. Modalidades	9
4. Forma de título	10
5. O procedimento	11
6. Regularização da edificação	21
7. Emolumentos	22
PARTE 2 – PLANILHA DE QUALIFICAÇÃO	23
PARTE 3 – MODELOS DE ATOS E DOCUMENTOS	29
PARTE 4 – REFERÊNCIA LEGISLATIVA	42
FLUXOGRAMA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	
DE INTERESSE SOCIAL	52



PARTE 1

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

1. Definição

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 (Lei nº 11.977/2009, art. 46).

Ao Registro de Imóveis cabe, nesse conjunto, a adoção de diversas medidas visando à *regularização jurídica* do imóvel.

2. Natureza jurídica

Em sua dimensão jurídica, a *regularização fundiária* constitui um processo de natureza administrativa, cujo rito procedimental é dotado de duas fases distintas, nas quais são praticados diversos atos administrativos. A primeira fase é aquela na qual se dá a *legitimação da posse* sobre o imóvel regularizando-o; e a segunda fase é aquela em que se dá a *aquisição da propriedade* sobre esse imóvel, por meio de usucapião extrajudicial.

3. Modalidades

São quatro as modalidades de regularização fundiária previstas na legislação brasileira: a) regularização fundiária de interesse social (Lei nº 11.977/2009); b) regularização fundiária de interesse específico¹ (Lei nº 11.977/2009); c) regularização fundiária inominada ou de antigos loteamentos² (Lei nº 11.977, art. 71); e d) regularização fundiária em imóveis do patrimônio público (Lei nº 11.481/2007).

¹ A **regularização fundiária de interesse específico** não possui aquele caráter de interesse social referido pelo inc. VII do art. 47 da Lei nº 11.977, não estando isenta de emolumentos para as providências a cargo do Registro de Imóveis. Destina-se à regularização de parcelamentos irregulares ocorridos já sob a vigência da atual lei de parcelamento do solo, devendo observar a execução de projeto específico de regularização fundiária, elaborado de acordo com as diretrizes fixadas pelos arts. 51 e 62 da Lei nº 11.977/2009, devidamente aprovado pelo Município, o qual deverá observar, também, as disposições da Lei nº 6.766/1979, conforme dispôs o art. 64 da Lei nº 11.977/2009, e com as mitigações autorizadas por seu art. 52.

² A **regularização fundiária inominada** ou de antigos loteamentos destina-se a promover a regularização do registro de parcelamento de loteamentos implantados de acordo com a legislação vigente anteriormente ao advento da atual Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/1979), estando disciplinada em conformidade com as disposições do art. 71, parágrafos 1º e 2º da Lei nº 11.977/2009. A regularização de loteamentos anteriores a 1979, prevista no art. 71 da Lei nº 11.977/2009, estabelece que “as glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não pos-

Entretanto, no âmbito desta abordagem, será tratada apenas a *regularização fundiária de interesse social*, que, nos termos do inc. VII do art. 47 da Lei nº 11.977, é definida como

regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos: a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos; 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.

4. Forma do Título

O processo de regularização fundiária, visando à regularização jurídica da propriedade imobiliária informal, é recentíssimo e *sui generis* na ordem jurídica do País, porque é a única hipótese, fora da via judicial, de *formação de um título* de propriedade para imóveis, fundado na posse prolongada, culminando com a aquisição da propriedade imobiliária por meio do usucapião. Para isso, opera-se a *conversão* do título de posse em título de propriedade. Assim, há, inicialmente, a formação de um título de posse, chamado de **título de legitimação de posse**, emitido pelo poder público (constituído a partir da averbação inicial do auto de demarcação urbanística e demais providências previstas em lei), o qual, depois de registrado e de transcorrido o prazo do usucapião, será *convertido* em *título de propriedade* plena, por ato do oficial do Registro de Imóveis, a requerimento do interessado, que deverá produzir a prova exigida em lei para a concessão da conversão.

suírem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade”. Assim, esses parcelamentos devem estar de acordo com as normas exigidas à época em que foram realizados, de modo que estejam integrados à estrutura da cidade. O Decreto Federal nº 7.499/2011, editado posteriormente como regulamentação da lei de regularização, veio a estabelecer o seguinte: “Art. 21. Na regularização jurídica de glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, o registro do parcelamento será procedido mediante requerimento do interessado dirigido ao cartório de registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos: I – certidão da matrícula ou transcrição referente à gleba objeto de parcelamento; II – planta e memorial descritivo do parcelamento objeto de regularização; III – documento expedido pelo Poder Executivo municipal que ateste a conformidade do procedimento de regularização, observados os requisitos de implantação e integração à cidade do parcelamento; e IV – cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional legalmente habilitado responsável pela regularização. § 1º A regularização prevista no *caput* poderá envolver a totalidade ou parcelas da gleba. § 2º Na regularização fundiária a cargo da administração pública, fica dispensada a apresentação do documento mencionado no inciso IV do *caput* caso o profissional legalmente habilitado seja servidor ou empregado público. § 3º O registro do parcelamento de que trata o *caput* será efetivado independentemente da retificação de registro da gleba sobre a qual se encontra implantado e da aprovação de projeto de regularização fundiária”. Para o registro desses parcelamentos relativos a loteamentos antigos cresce em importância,

5. O procedimento

a) Legitimação para o procedimento: o art. 50 da Lei nº 11.977/2009 estabelece como legitimados para o processo de regularização fundiária de interesse social, além da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios (designados genericamente por “poder público”), também, os próprios beneficiários da regularização e outras organizações ligadas à atividade de habitação e regularização fundiária, tais como cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações etc. Pelo que se pode concluir do estabelecido no parágrafo único do art. 50 (incluído pela Lei nº 12.424/2011), não somente aos órgãos do poder público, na regularização fundiária de interesse social, está reconhecida a legitimidade para *requerer os atos registraes* necessários à regularização, sendo conferido aos demais legitimados, desde a iniciativa de requerer as providências necessárias ao início do processo de regularização bem como sua participação (inc. III do art. 48 da Lei nº 11.977/2009), especialmente no desenvolvimento e na implantação do projeto de regularização fundiária (art. 51 da Lei nº 11.977/2009), a ser aprovado pelo Município (art. 53 da Lei nº 11.977/2009). Dessa forma, dentre os entes do poder público legitimados para a regularização, o de maior proeminência é, sem dúvida, o município, por meio dos órgãos de sua administração incumbidos da realização das atividades de regularização fundiária em seu território. Frise-se que somente os órgãos do poder público, entretanto, podem lavrar *auto de demarcação urbanística* (art. 56 da Lei nº 11.977/2009), sendo que as demarcações podem vir a atingir até mesmo parcelas do território de outros municípios que sejam limítrofes, visando à realização da regularização. Ao poder público também incumbe o dever de implantar o sistema viário e a infraestrutura básica necessários à regularização. Além disso, é de responsabilidade exclusivamente do poder público promotivo da regularização a emissão do título de legitimação de posse aos ocupantes dos lotes, posteriormente ao registro de parcelamento (§ 1º do art. 58 da Lei nº 11.977/2009).

b) Demarcação urbanística: o grande e inovador instrumento de regularização fundiária é, sem dúvida, a possibilidade, conferida ao poder público, de *lavar auto de demar-*

portanto, a edição de normas, pelos Municípios (autorizadas pelo que dispõe o art. 49 da Lei nº 11.977/2009), regulando a concessão da certificação referida pelo § 2º do art. 71. Essa regulamentação em nível municipal envolve matéria técnica quanto às plantas, desenhos, memoriais, vistorias a realizar e outros documentos exigíveis, já que essa situação deve conformar-se, na medida do possível, ao previsto pelo Plano Diretor e pela legislação de parcelamento, vigentes no Município. Somente após essa certificação poderá o Registro de Imóveis conceder qualquer regularização, através do competente registro de parcelamento, independentemente de decisão judicial, já que a legislação, ao referir que essa regularização se faz pelo registro do parcelamento, esclareceu que o procedimento a ser observado é *administrativo*, enquanto medida desjudicializadora para a resolução de eventuais conflitos. Essa certificação poderá corresponder a um alvará de regularização expedido por uma das Secretarias do poder público Municipal sendo que a integração à cidade será avaliada em função da compatibilização da estrutura viária implantada, assim como das estruturas de saneamento e outros serviços públicos existentes. A questão de estar *implantado* o loteamento diz com a verificação de que todas as obras previstas no projeto original tenham sido efetivamente *executadas*, o que sugere a realização de vistorias pelo município. Para beneficiar-se dessa regularização é fundamental que o loteamento comprove que sua *implantação* ocorreu *antes* de 19 de dezembro de 1979. Para a comprovação dessa situação, pode-se lançar mão de diversos meios de prova: lançamento tributário, legislação de oficialização de vias e logradouros públicos pelos municípios, fotos aéreas, documentos extraídos de processos administrativos etc.

cação urbanística, que se baseia em um levantamento de situação da área a regularizar, caracterizando a ocupação existente. O auto de demarcação consiste em um ato administrativo, praticável no âmbito da regularização fundiária de interesse social, por meio do qual o promovedor da regularização proclama a intenção de realizar a regularização (ver Modelo nº 1), reunindo em um só auto os documentos que demonstram a demarcação realizada, os quais devem instruí-lo (planta da demarcação, memorial descritivo, planta de sobreposição e certidões), nos termos dos incs. I, II e III do § 1º do art. 56 da Lei nº 11.977/2009.

Também devem integrar o auto as cópias das notificações expedidas – pelo promotor da regularização – aos órgãos patrimoniais dos demais entes federados (Modelo nº 2) e as respostas e as manifestações recebidas desses órgãos. Quando não houver resposta do órgão notificado, esse fato deve ser certificado ou de qualquer forma consignado no auto.

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

A planta e o memorial descritivo, na regularização promovida pela administração pública, deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU)³ quando o responsável técnico for empregado ou servidor público (art. 288-C da LRP).⁴

c) Pedido de averbação do auto de demarcação: o poder público promovedor da regularização envia o auto de demarcação ao Registro de Imóveis em cuja circunscrição está localizada a área a regularizar, com pedido de *averbação* do auto de demarcação na matrícula do imóvel atingido pela demarcação urbanística. O Registro de Imóveis recebe e *protocola* o documento, passando a realizar buscas para identificar o proprietário e a respectiva matrícula ou transcrição do imóvel. Se a área demarcada envolver imóveis pertencentes a mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento vai se de-

³ A Lei nº 12.378/2010 criou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU), que, por sua Resolução nº 9/2012, estabeleceu a substituição da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) por um Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para os serviços profissionais de arquitetos e urbanistas. Portanto, a responsabilidade técnica dos profissionais que elaboram projetos de imóveis (plantas e construções) passou a ser comprovada pelos seguintes documentos: RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) para arquitetos e urbanistas filiados ao CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) e/ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) para os profissionais de engenharia, filiados ao Crea (*Boletim do IRIB* nº 4.145, de 8 de mar. 2012).

⁴ A ART e o RRT definem, para os efeitos legais, quem é o responsável técnico pela execução de determinada obra ou serviço, sendo consideradas válidas quando o profissional estiver cadastrado no Crea ou no CAU, estiverem devidamente quitadas e possuírem a assinatura original do profissional e do contratante da obra ou do serviço. Assim, a dispensa legal de apresentação da ART e/ou do RRT mostra-se incongruente nessa hipótese, já que resta o questionamento: quem atestará que o profissional que assinou a planta e o memorial descritivo está legalmente habilitado a fazê-lo, senão o próprio Conselho de fiscalização da atividade profissional? Logo, antes de a lei simplesmente dispensar a apresentação de ART e/ou RRT, deveria ter dispensado o *pagamento das taxas* devidas à Autarquia Fiscalizadora da atividade, na hipótese de Regularização Fundiária de Interesse Social, de modo a oferecer maior segurança à qualidade técnica de sua execução, além de maior tranquilidade ao exercício das atribuições do próprio registrador imobiliário.

envolver perante o Registro de Imóveis em cuja circunscrição estiver localizada a maior parte da área demarcada (§ 1º do art. 288-D da LRP).⁵

Quando a área demarcada atingir imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária, caberá ao registrador que tiver, no âmbito de sua circunscrição, a maior porção de área demarcada, visando à regularização fundiária, funcionar como um **coordenador** do trabalho de regularização, junto aos demais registradores envolvidos, já que não há como ele colocar em prática todos os procedimentos previstos se não receber informações dos demais registradores envolvidos e se não puder contar com a colaboração destes.

Assim, quando o “**registrador principal**” (vamos chamar assim o que tem a maior área demarcada em sua circunscrição, para facilitar a denominação) receber o auto de demarcação, deverá informar a situação ao(s) “**registrador(es) secundário(s)**” (vamos chamar assim os registradores que têm áreas menores da demarcação localizadas em suas circunscrições, para facilitar a denominação), enviando-lhes cópia(s) do auto de demarcação e solicitando-lhes que as informações sejam repassadas para que o procedimento possa ser plenamente desenvolvido.

O princípio inspirador das disposições do já citado § 1º do art. 288-D da LRP também não é de todo estranho à legislação pátria, considerando que instituto semelhante já havia sido instituído, em matéria de *registro de loteamento*, nos termos do art. 21 da Lei nº 6.766.

O “**registrador principal**”, entretanto, será um **centralizador** de informações e **coordenador** da atividade para que o procedimento da regularização possa ser realizado perante os “**registradores secundários**”.

Na regularização fundiária, portanto, diferentemente do que ocorre no registro de loteamento previsto no art. 21 da Lei nº 6.766, o promotor da regularização vai se reportar diretamente ao “**registrador principal**” para a *regularização do todo*, enquanto no registro de loteamento o loteador interessado no registro vai se reportar a

⁵ Essa regra legal significa uma quebra de um dos princípios mais tradicionais do Registro Imobiliário que é o *princípio da territorialidade*, segundo o qual o exercício das atribuições delegadas ao oficial do registro imobiliário está circunscrito ao espaço territorial de atuação que lhe é definido por lei. Fora desse território ele não tem atribuição legal para agir em matéria registral. Assim, o natural é que fossem respeitados os limites territoriais das diversas circunscrições imobiliárias atingidas pela demarcação urbanística promovida pelo poder público, até porque o detentor das informações atualizadas acerca da situação registral dos imóveis de seu cadastro imobiliário é o delegatário titular da respectiva circunscrição. A regra pode ter trazido comodidade especialmente às Administrações Municipais, entretanto, para os Registros de Imóveis, significa a criação de uma situação tumultuária indesejável. Frente a isso, o titular da circunscrição mais abrangente da área urbanisticamente demarcada deverá ter redobrada atenção no sentido de promover uma ampla *coordenação* do tráfego de informações sobre o desenvolvimento do processo de regularização relativamente aos colegas titulares das demais circunscrições envolvidas, para que possam desenvolver a bom termo o trabalho registral que lhes incumbe.

cada um dos registradores envolvidos, na ordem da maior para a menor área loteada abrangida nas circunscrições, requerendo sucessivamente e comprovando que o registro já foi realizado perante as anteriores, até que se complete o registro.

A regra instituída para o procedimento de regularização fundiária de interesse social, entretanto, guardando suas particularidades, estipulou que todo o procedimento previsto no art. 56 da Lei nº 11.977 (e, por consequência, o que também está previsto no art. 57) deve correr perante o Ofício Registral em cuja circunscrição esteja localizada a maior porção da área demarcada para fins de regularização fundiária. Isso compreende a realização do procedimento desde o recebimento até o encerramento da fase de impugnação perante o “registorador principal”, sendo que a averbação do auto de demarcação nas respectivas matrículas ocorrerá perante os “registoradores secundários”, a teor do que estabeleceu o § 3º do art. 288-E:

Na hipótese de que trata o § 1º do art. 288-D, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas.

Claro que a situação referida no § 1º do art. 288-D da Lei nº 6.015 presume ter, a demarcação urbanística, atingido territórios de municípios limítrofes, em razão da continuidade territorial da área demarcada, implicando que o *projeto de regularização* terá de viabilizar soluções urbanísticas, sociais e ambientais em relação à área como um todo, independentemente dos limites municipais ou de circunscrições imobiliárias envolvidas, abrangendo decisão política no sentido de que haja investimentos que transcendam os limites do município promotor da regularização, beneficiando população de município vizinho, ou composição no sentido de que sejam realizados investimentos compartilhados entre as municipalidades vizinhas.

Também presume, a referida disposição da LRP, que a área abrangida pela demarcação, em município vizinho, não compreende **imóvel público**, sob o domínio de outra municipalidade que se oponha à demarcação (inc. I do § 2º do art. 56 da Lei nº 11.977), o que impediria qualquer ato de império relativamente a ele (como é o caso da demarcação urbanística). Essa situação dominial restaria revelada a partir da *notificação* do município vizinho para manifestar-se quanto à demarcação procedida (§ 2º do art. 56 da Lei nº 11.977). Tratando-se de imóvel pertencente ao *domínio privado*, ou ao *domínio público* desde que com *anuência* do respectivo órgão patrimonial à realização de regularização fundiária, cremos que nada obstará à realização da regularização fundiária por um município, ainda que o imóvel regularizando abranja porção territorial de outro município, já que não há *vedação expressa* da lei de regularização nesse sentido.

De tal sorte, parece-nos que a coisa fica mais ou menos assim:

– Quando o “registrador principal” recebe o auto de demarcação, ele deverá remeter cópia às demais circunscrições, porque, afinal, ele terá de ser averbado nas matrículas dos imóveis atingidos pela demarcação (nessa fase inicial, o “registrador principal” pode, até mesmo, já solicitar antecipadamente ao município promotor da demarcação a apresentação do auto e dos documentos que o instruem em tantas cópias quantas sejam necessárias à distribuição aos “registradores secundários”, esclarecendo ao poder público promotor da demarcação de que se trata de situação especial de regularização fundiária que envolve imóveis pertencentes a mais de uma circunscrição imobiliária). Devem, os “registradores secundários”, a partir da apresentação da cópia do auto de demarcação, realizar as buscas para localização das matrículas, proprietários, endereços etc.

– Essas informações deverão ser remetidas ao “registrador principal” para as devidas notificações, inclusive por edital, quando necessárias. Pode ser usado, aqui, o endereço dos “registradores secundários” para a entrega de eventuais impugnações, porque esse será o “registro natural” aos residentes e proprietários imobiliários do respectivo município. Os “registradores secundários”, entretanto, devem remeter as impugnações ao “registrador principal” (a ideia predominante parece ter sido a de dar UNICIDADE ao procedimento nas mãos de um só registrador). O “registrador principal” notificará a Administração Municipal promotora de demarcação urbanística para responder às impugnações apresentadas e será ele o promotor das eventuais tentativas de conciliação, contando, evidentemente, com a ajuda dos colegas “registradores secundários” no desenvolvimento dessa tarefa, conhecedores mais amiúde das peculiaridades locais.

– Não tendo havido manifestações em contrário ou finalizada a fase de impugnação com total resolução dos eventuais conflitos de interesses, terá seguimento o procedimento para a fase de averbação do auto de demarcação, com ou sem necessidade de retificações do auto de demarcação (o que deverá ser devidamente informado aos registradores envolvidos).

– Não resultando consensos totais na fase conciliatória das impugnações apresentadas, o procedimento de demarcação será encerrado (total ou parcialmente em relação a cada situação apreciada) pelo “registrador principal”, que informará aos colegas as decisões proferidas nessa fase procedimental (inclusive as eventuais retificações ou exclusões procedidas no auto de demarcação), para o prosseguimento do processo de regularização (ainda que retificado o auto em razão de exclusões de áreas que haviam sido inicialmente demarcadas). Poderá ocorrer, também, um total encerramento da fase de demarcação, sem prosseguimento do processo de regularização, com ou sem envio à discussão nas vias judiciais ordinárias.

– Assim, o auto de demarcação, retificado ou não, será *averbado* pelo “registorador principal” quanto ao que esteja abrangido em sua circunscrição e, por cópias por ele enviadas, também pelos “registoradores secundários” quanto às competentes circunscrições. Após as averbações, os “registoradores secundários” informam da adoção da providência ao “registorador principal”, certificando sua execução.

– Todos os passos e incidentes do procedimento devem ficar consignados e inteiramente documentados no **auto principal**, que permanecerá na posse do “registorador principal” (as averbações promovidas pelos “registoradores secundários” devem fazer referência ao **protocolo** desse documento de origem única do procedimento de regularização, iniciado junto ao “registro principal”, e também ao número do protocolo correspondente junto ao “registro secundário”, consignando o fato de sua origem comum em outra circunscrição).

– Posteriormente ao ato de *averbação* do auto de demarcação, seguem-se o projeto de regularização, sua execução (por um ou vários municípios em conjunto), o parcelamento (abertura de matrículas dos lotes) e o respectivo registro e a outorga dos **títulos de legitimação de posse** aos beneficiários da regularização. Note-se que esses títulos são conferidos pelo *promovente da regularização* que, na hipótese, pode não ser o poder público municipal do lugar onde está localizado o imóvel regularizando. Entretanto, a regularização fundiária não impede os atos de grandeza, podendo haver outorga desse título, nessa hipótese especialíssima, por **ambos** os municípios, em uma ação integrada para o pleno sucesso da regularização fundiária, já que o interesse maior é o da população que aguarda a regularização da ocupação consolidada. Aqui, pecar por excesso (e para que não restem dúvidas) não será, com certeza, motivo para surgimento de problemas jurídicos.

– Evidentemente que tanto a **abertura de matrícula** quanto o **registro de parcelamento**, assim como o **título de legitimação**, serão requeridos e processados perante o registro imobiliário da circunscrição territorial de localização do imóvel regularizando. Nesse caso, a Administração Municipal promotora da regularização há de adequar-se a essa situação de observância das atribuições administrativas dos Registoradores Imobiliários apresentando-lhes os documentos relativos aos imóveis que lhes sejam circunscicionados.

– Cumprido o prazo para a concessão de **usucapião administrativa** ou extrajudicial, esta será requerida, igualmente, perante o oficial do registro imobiliário da circunscrição territorial de localização do imóvel usucapto.

É importante frisar o aspecto de que o procedimento da regularização nessa situação especial se processa perante TODOS os registoradores envolvidos, que serão COORDENADOS (por uma questão de ordem procedimental e também por uma questão de

definição de competência jurisdicional unificada para a resolução de eventuais conflitos e dúvidas surgidos) pelo registrador que tem sob sua circunscrição a maior parcela de área a regularizar. As inconformidades e os dissídios de entendimento devem ser apresentados ao *coordenador* para que ele possa apresentá-los no contexto do procedimento, inclusive para eventual suscitação de dúvida registral perante o juiz competente (da comarca do “registrador coordenador” ou “registrador principal”, ao que tudo indica, ainda que isso se afigure como uma grande inovação em matéria de Direito Registral!), que deverá até mesmo levar em conta as manifestações e solver os dissídios de entendimento eventualmente surgidos **entre** os registradores envolvidos.

d) Notificação pessoal do(s) proprietário(s) e dos confrontantes: identificado(s) o(s) proprietários dos imóveis abrangidos pela área demarcada, assim como os respectivos confrontantes, deverá o Registro de Imóveis providenciar a *notificação*, pessoal 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, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da notificação, apresentarem, querendo, impugnação à averbação da demarcação urbanística, nos termos do § 1º do art. 57 da Lei nº 11.977/2009 (Ver Modelo nº 3). Devem ser juntadas, ao auto, as cópias das notificações e comprovação de sua expedição ao destinatário. Não sendo localizados os proprietários e os confrontantes, para a realização da notificação, esse fato deve ser certificado documentalmente no auto, juntando-se prova da realização das diligências infrutíferas, ou os comprovantes retornados de AR, ou a certificação fornecida pelo Ofício de Títulos e Documentos.

e) Notificação por edital: os eventuais interessados serão notificados da regularização, pelo poder público promovente da regularização, por meio de edital (ver Modelo nº 4), com prazo de 15 dias para impugnação do pedido de averbação do auto de demarcação. Os proprietários e os confrontantes não localizados também serão notificados por meio desse edital. A publicação deste será feita no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local (art. 57, parágrafos 2º e 3º, da Lei nº 11.977/2009, com redação alterada pela Lei nº 12.424/2011). Essa publicação será feita às expensas do poder público promovente da demarcação, que deverá remeter, ao Registro de Imóveis, um exemplar do diário oficial (ou órgão de publicação dos atos oficiais) e um exemplar do jornal de grande circulação local que deram publicidade ao edital de notificação, para juntada aos autos do pedido de averbação da demarcação urbanística.

f) Impugnação ao pedido de averbação do auto de demarcação: poderão ser verificadas duas situações relativamente à impugnação:

– *não apresentação de impugnação até a completa fluência do prazo marcado:*

nesse caso, nos termos do § 4º do art. 57 da Lei nº 11.977/2009, a demarcação urbanística será *averbada* na(s) matrícula(s) alcançada(s) pela planta e memorial descritivo referidos no inc. I do art. 56 da Lei nº 11.977/2009. Não havendo matrícula, esta deverá ser *aberta* para a área objeto da regularização (inc. I do art. 288-A da LRP) com subseqüente *averbação* da demarcação urbanística (ver Modelo nº 6).

– *apresentação de impugnação no curso do prazo marcado*: nesse caso, alguma(s) pessoa(s) expressamente notificada(s) – por notificação pessoal ou edital – ou quaisquer outros interessados poderão apresentar *impugnação* ao pedido de averbação do auto de demarcação feito pelo promovente da regularização fundiária. Essa impugnação poderá ser *total* ou *parcial*, conforme apresente oposição à incidência da demarcação sobre toda ou parcela da área demarcada.

Apesar de a lei prever que, sendo parcial a impugnação, o procedimento terá seguimento em relação à parcela não impugnada (§ 8º do art. 57), essa é uma providência bastante difícil de ser adotada porque não há como *cindir* o auto de demarcação realizado, sendo de todo conveniente aguardar o término da fase de impugnação para que se providencie a *retificação ou não* do auto de demarcação para o prosseguimento com a realização da averbação (ver Modelo nº 6).

Assim, o recomendável é que o Registro de Imóveis notifique o promovente da regularização com prazo de 60 dias para que se manifeste em relação à impugnação apresentada, adote providências, participe da tentativa de acordo com o(s) impugnante(s), ou altere o auto de demarcação (art. 57, §§ 6º e 7º da Lei nº 11.977/2009), seja a impugnação total ou parcial, para somente após essa fase: a) dar prosseguimento à averbação com o auto de demarcação inicialmente apresentado totalmente inalterado; b) dar prosseguimento à averbação com o auto de demarcação retificado quanto a eventuais parcelas impugnadas; c) declarar a demarcação encerrada por não ter havido possibilidade de acordo em uma impugnação total.

g) Abertura de matrícula: se a área demarcada não estiver matriculada, deve-se providenciar a abertura de uma matrícula para a área abrangida pela demarcação urbanística realizada, conforme dispõe o inc. I do art. 288-A da LRP (ver Modelo nº 5).

Dispõe o § 1º do art. 288-E da LRP que, se o auto de demarcação incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação do auto de demarcação, será aberta matrícula nos termos do art. 228 da LRP, devendo esta refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento, nos termos do § 1º do art. 288-D da LRP, comunicará às demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas.

Existindo registro anterior e se ele tiver sido efetuado em outra circunscrição, para

abertura de matrícula, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro (§ 2º do art. 288-E da LRP).

h) Execução do projeto de regularização aprovado pelo município: depois de realizada a averbação do auto de demarcação na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(eis) atingidos pela demarcação urbanística (ou da matrícula aberta para a área objeto da regularização) e depois de aprovado o projeto de regularização pelo município, passa-se à execução desse projeto, visando ao posterior *registro de parcelamento* dele resultante. Essa é a fase em que o promovente da regularização faz a intervenção na realidade concreta do assentamento irregular, visando a dotá-lo de condições e infraestrutura necessárias à sua regularização urbanística, ambiental e social, bem como a realizar o parcelamento de solo da área demarcada.

i) Registro do parcelamento resultante do projeto de regularização: uma vez executado o projeto de regularização fundiária – que compreende o parcelamento –, o órgão do poder público promovente da regularização deve ingressar perante o Registro de Imóveis com pedido de registro do parcelamento resultante da execução do projeto (arts. 58 e 65 da Lei nº 11.977/2009), declarando que o parcelamento foi executado e está concluído (no todo ou na respectiva etapa) e juntando os documentos a que se referem os incs. I a IV do art. 65 da Lei nº 11.977/2009. À vista do pedido formulado pelo poder público, o Registro de Imóveis providenciará o *registro do parcelamento* na matrícula “geral” aberta para a área demarcada ou nas matrículas dos imóveis por ela abrangidos (ver Modelo nº 7) e a *abertura de matrícula* para cada parcela resultante do projeto de parcelamento (ver Modelo nº 8), assim como das áreas destinadas a uso público (vias públicas, logradouros, áreas institucionais), averbando-se junto às respectivas matrículas as eventuais limitações administrativas e restrições legais ou convencionais existentes, nos termos do que dispõe o § 1º do art. 288-F, combinado com o § 2º do art. 288-A da LRP. Na matrícula de cada parcela, deve ser consignado o ato de registro de seu parcelamento, o qual independe do atendimento dos requisitos estabelecidos pela Lei nº 6.766/1979, nos termos do parágrafo único do art. 65 da Lei nº 11.977 e do § 3º do art. 288-F da LRP (ver Modelos nº 9 e 10). Observar, também, as normas do art. 288-G da LRP.

j) Registro do título de legitimação de posse concedido pelo poder público: depois de registrado o parcelamento, o poder público deverá emitir o respectivo título de legitimação (ver Modelo nº 11) aos ocupantes beneficiados pela regularização, por ele cadastrados, devendo observar, para concessão da legitimação, os requisitos do inc. I e II do § 1º do art. 59 da Lei nº 11.977/2009. Evidentemente que os próprios beneficiários estarão legitimados a requerer o registro do título de legitimação emitido pelo poder público, mas, por uma questão prática, o poder público deve procurar fazer a entrega do

título já registrado, pois está legitimado a requerer o registro. Isso uniformizará o procedimento em relação a todos os ocupantes da área sob regularização, o que vai uniformizar, também, a *contagem do prazo* para conversão do título de legitimação de posse em propriedade, já que o prazo para o pedido de conversão do registro é contado da data do registro de legitimação de posse no Registro de Imóveis (ver Modelo nº 12). A esta altura, surge a questão da possibilidade de cessão dos direitos relativos a essa posse em que o beneficiário da regularização fundiária foi legitimado através do título emitido pelo poder público. O art. 60-A da Lei nº 11.977/2009, inserido pela Lei nº 12.424/2011, autorizou o poder público a extinguir o título de legitimação conferido quando constatar que o beneficiário não está na posse do imóvel e não tenha havido registro da cessão de direitos. Esse dispositivo permite concluir que a lei está a autorizar a cessão dos direitos relativos à posse legitimada no âmbito do processo de regularização fundiária, não especificando, entretanto, como ela será operada. Assim, há aqueles que, como Valdecy Gusmão⁶, entendem que à espécie será aplicável o art. 108 do Código Civil, o que implica a exigibilidade da escritura pública como essencial para a validade do negócio, se o valor do imóvel for superior a trinta salários-mínimos, admitido o instrumento particular para os imóveis de valor igual ou inferior a esse limite. Entendemos, entretanto, que essa cessão de direitos pode ser operada tanto por instrumento público como por instrumento particular, qualquer que seja o valor do imóvel, exigindo-se, para tanto, que o título de legitimação conferido pelo poder público, ao cedente, esteja registrado no Registro Imobiliário e que ainda não tenha transcorrido o prazo legal para a aquisição por usucapião, mediante a conversão do registro de posse em propriedade, porque, se já integralizado o prazo, o beneficiário deverá requerer a conversão, perante o Registro de Imóveis de localização do bem, para, somente após, realizar a negociação do imóvel como compra-e-venda, já que terá adquirido a propriedade pela usucapião.

k) Registro da conversão do título de legitimação de posse em título de propriedade: para requerer, ao oficial do Registro de Imóveis, a *conversão* do título de legitimação de posse em título de propriedade, com base no usucapião especial do art. 183 da Constituição (ou outra modalidade de usucapião prevista na legislação brasileira, caracterizada pela posse para fins de *moradia*), o adquirente beneficiário da regularização deverá apresentar os documentos referidos nos incs. I a IV do § 1º do art. 60 da Lei nº 11.977/2009.

O *prazo* para apresentação do pedido de *conversão* é sempre contado da data do *registro do título* de legitimação de posse, dando-se a aquisição da propriedade, no contexto de processo de regularização fundiária de interesse social, por meio do *usucapião*. Este prazo pode ser de:

– 5 (cinco) anos, para imóveis de área até 250m², na hipótese de *usucapião especial*, fundada no art. 183 da Constituição da República e no art. 1.240 do Código Civil, combinados com o *caput* do art. 60 da Lei nº 11.977/2009;

⁶ Oficial Titular do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Recife.

– 10 (dez) anos, para imóveis com mais de 250m² de área, independentemente de justo título, na hipótese de *usucapião extraordinária*, fundada no parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil, combinado com o § 3º do art. 60 da Lei nº 11.977/2009;

– 5 (cinco) anos, para imóveis com mais de 250m² de área, existindo justo título nas condições estabelecidas em lei (aquisição onerosa, registrada, ainda que o registro tenha sido cancelado) na hipótese de *usucapião ordinária*, fundada no parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil, combinado com o § 3º do art. 60 da Lei nº 11.977/2009, acrescentado pela Lei nº 12.424/2011.

As modalidades de usucapião aqui apresentadas como passíveis de aplicação em sede de regularização fundiária, além daquela prevista no *caput* do art. 60 da Lei nº 11.977/2009 (usucapião especial urbano constitucional) são tomadas apenas para definição do *prazo* a ser contado para o *pedido de conversão do título* que, afinal, será de cinco ou de dez anos, dependendo da situação objetivamente considerada de existência ou inexistência de justo título nas condições legais de usucapião ordinária ou extraordinária para moradia, visando a possibilitar a aplicação do instituto na via extrajudicial.

Quanto às demais hipóteses de usucapião urbana, previstas na legislação brasileira, como a modalidade *usucapião especial coletiva* do art. 10 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e aquela denominada de *familiar, entre cônjuges, ou por abandono do lar*, prevista pelo art. 1.240-A do Código Civil, acrescentado pela Lei nº 12.424/2011, temos como de aplicação inconciliável em sede de regularização fundiária de interesse social. A primeira, por implicar a formação de um *condomínio especial* só suscetível de extinção em processo de regularização fundiária *posterior* à sua formação, que introduza medidas urbanísticas e negociações que viabilizem a individualização e a titulação dos lotes. A segunda, por caracterizar uma hipótese geralmente verificável *após* a aquisição da propriedade por usucapião especial de imóvel submetido à regularização fundiária de interesse social, demandando, entretanto, em qualquer caso, uma subsequente e necessária declaração *judicial* de aquisição da propriedade por usucapião caracterizada sobre esse novo fundamento.

Assim, recebido o requerimento (ver Modelo nº 13), devidamente instruído com a documentação exigida, o Registro de Imóveis edita ato de *conversão* do título de legitimação de posse em propriedade, ato de registro nos termos do nº 42 do inc. I do art. 167 da LRP (ver Modelo nº 14).

6. Regularização da edificação

Destinando-se a Lei nº 11.977/2009 a contemplar a regularização de *situações consolidadas*, tem-se que a regularização promovida é do todo, ou seja, do **terreno** e da **edificação** sobre ele erigida. Dessa forma há, nessa situação, *dispensa* de apresentação de Certidão Negativa de Débitos Previdenciários (**CND**), em vista do acréscimo da alínea “e” ao § 6º do art. 47 da Lei nº 8.212/1991 (Previdência Social), pela Lei nº 12.424/2011:

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

§ 6º Independe de prova de inexistência de débito: [...]

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

Observa-se que o levantamento das áreas das edificações deve ser promovido pelo órgão do poder público promotor da regularização, devendo ser mencionadas nos levantamentos apresentados ao Registro de Imóveis para possibilitar a sua menção na abertura da matrícula do lote no qual foram edificadas.

7. Emolumentos

Nos termos do art. 68 da Lei nº 11.977/2009, há *isenção* da cobrança de emolumentos, na regularização fundiária de interesse social, para os seguintes atos:

a) abertura de matrícula para a área demarcada, se esta não possuir matrícula, e abertura de matrículas para todas as parcelas resultantes da execução do projeto de regularização fundiária;

b) averbação do auto de demarcação urbanística (nº 26 do inc. II do art. 167 da LRP);

b) registro do título de legitimação de posse (nº 41 do inc. I do art. 167 da LRP);

c) registro de conversão do título de legitimação de posse em propriedade (nº 42 do inc. I do art. 167 da LRP);

d) registro dos parcelamentos resultantes da execução do projeto de regularização.

Entretanto, não foram contemplados com gratuidade de emolumentos os atos a seguir listados, que venham a ser praticados no âmbito de regularização fundiária de interesse social:

a) averbação da extinção do título de legitimação de posse (nº 27 do inc. II do art. 167 da LRP), prevista pelo art. 71-A da Lei nº 11.977/2009, acrescentado pela Lei nº 12.424/2011;

b) averbação da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia (nº 28 do inc. II do art. 167 da LRP), prevista pelo art. 71-A da Lei nº 11.977/2009, acrescentado pela Lei nº 12.424/2011;

c) averbação da extinção da concessão de direito real de uso (nº 29 do inc. II do art. 167 da LRP), prevista pelo art. 71-A da Lei nº 11.977/2009, acrescentado pela Lei nº 12.424/2011.

PARTE 2

PLANILHA DE QUALIFICAÇÃO – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

PROTOCOLO nº _____

MATRÍCULA (S) nº _____

S = Sim

N = Não

NA = Não se aplica

		S	N	NA
RECEBIMENTO E PROTOCOLO DO AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA				
1	Verifique a <i>competência</i> registral. A <i>área demarcada</i> pertence à <i>circunscrição</i> imobiliária do Registro de Imóveis? (Obs.: se a área demarcada abranger <i>mais de uma circunscrição imobiliária</i> , o RI competente para o processo de regularização será aquele em cuja circunscrição estiver contida a maior porção da área demarcada, conforme dispõe o § 1º do art. 288-D da LRP)			
2	O auto de demarcação urbanística foi <i>protocolado</i> e teve suas folhas numeradas, autenticadas e rubricadas ao ser recebido pelo RI? (Obs.: todos os documentos juntados posteriormente devem seguir a sequência do nº de páginas)			
TÍTULOS CONTRADITÓRIOS				
3	Sempre é importante verificar o contraditório. Há outros títulos anteriores tramitando no cartório dispondo sobre o(s) imóvel(eis) objeto(s) da demarcação urbanística?			
EXAME DO AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA				
4	Consta do auto o ato administrativo que decidiu pela realização da demarcação urbanística, assinado pela autoridade promovente da regularização e publicado no respectivo órgão oficial?			
5	Constam do auto a planta e o memorial descritivo da área a ser regularizada, com assinatura e ART/Crea do profissional responsável? (Obs.: há dispensa da ART/Crea ou do RRT/CAU, se o responsável técnico for servidor ou empregado público)			

		S	N	NA
6	Consta do auto a planta de sobreposição, localizando a área demarcada em relação à situação existente no Registro de Imóveis? (Obs.: há entendimento doutrinário de que não se pode negar seguimento à demarcação em razão da falta da planta de sobreposição, pois são necessários à averbação somente a planta de demarcação e o memorial descritivo – § 4º do art. 57 da Lei nº 11.977)			
7	Constam do auto as certidões de matrícula ou de transcrição da área demarcada, fornecidas pelo Registro de Imóveis?			
8	Constam do auto as cópias das notificações expedidas aos órgãos patrimoniais dos demais entes federados e as respostas recebidas? (Obs.: quando não recebida resposta do órgão notificado, deve constar do auto uma certificação dessa situação pela autoridade administrativa)			
9	Consta do auto requerimento assinado pelo representante do poder público promovente da regularização, solicitando a <i>averbação</i> do auto de demarcação na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(eis) abrangido(s) pela demarcação urbanística realizada?			
BUSCAS PARA LOCALIZAÇÃO DA(S) MATRÍCULA(S) E/OU TRANSCRIÇÃO(ÕES)				
10	O(s) imóvel(eis) abrangido(s) pela demarcação urbanística está(ão) matriculado(s)?			
11	Foi(ram) localizada(s) a(s) matrícula(s) do(s) imóvel(eis) abrangidos pela demarcação urbanística? (Obs.: a <i>planta de sobreposição</i> pode facilitar o trabalho de localização dos imóveis)			
12	Foi(ram) localizada(s) a(s) transcrição(ões) do(s) imóvel(eis) abrangido(s) pela demarcação urbanística?			
13	O imóvel tem origem em outra circunscrição e não está matriculado, sendo necessário requerer de ofício as certidões atualizadas de inteiro teor, ônus e ações do registro de origem?			
14	Há necessidade de abertura de matrícula para averbação do auto de demarcação?			

	S	N	NA
ANÁLISE DA(S) MATRÍCULA(S) OU TRANSCRIÇÃO(ÕES) LOCALIZADAS			
15			
16			
17			
18			
NOTIFICAÇÃO PESSOAL DOS PROPRIETÁRIOS E CONFRONTANTES			
19			
20			
21			
22			
NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			

	S	N	NA
IMPUGNAÇÃO AO PEDIDO DE AVERBAÇÃO DO AUTO DE DEMARCAÇÃO			
30			
Houve impugnação ao pedido de averbação? (Obs.: não tendo havido impugnação o auto será averbado na matrícula do imóvel. Não estando matriculado(s) o(s) imóvel(eis) demarcado(s), deve ser aberta matrícula para a área demarcada)			
31			
A impugnação apresentada foi parcial (atingiu apenas uma parcela da área demarcada)?			
32			
A impugnação foi juntada ao auto de demarcação?			
33			
O promovente da regularização foi notificado para manifestação em até 60 dias?			
34			
Houve manifestação do promovente da regularização no prazo que lhe foi assinalado?			
35			
A manifestação do promovente da regularização foi juntada ao auto de demarcação?			
36			
Houve retificação do auto de demarcação pelo promovente ou adoção de outra providência?			
37			
Há necessidade de designação de audiência de tentativa de acordo?			
38			
Houve acordo e sua consignação por termo foi juntada ao auto? (Obs.: não tendo havido êxito na tentativa de acordo, será declarada encerrada a demarcação)			
ABERTURA DE MATRÍCULA			
39			
A área demarcada está matriculada?			
40			
A área demarcada pertence integralmente à circunscrição territorial do cartório?			
41			
As demais circunscrições imobiliárias foram comunicadas da averbação do auto de demarcação?			
42			
Trata-se de área cujo registro anterior foi efetuado em outra circunscrição?			
43			
Foram requeridas de ofício as certidões atualizadas do registro anterior?			
REGISTRO DO PARCELAMENTO RESULTANTE DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO			
44			
O pedido de registro está assinado pela autoridade promovente da regularização?			

		S	N	NA
45	No pedido de registro há declaração de que a regularização (ou etapa desta) está concluída?			
46	O pedido de registro está instruído com certidão atualizada da matrícula do imóvel?			
47	O pedido de registro está instruído com cópia do projeto de regularização fundiária aprovado?			
48	Tratando-se de condomínio, o pedido de registro está instruído com instrumento de instituição e de convenção?			
49	O pedido de registro está instruído com certidão atualizada dos atos constitutivos, no caso das pessoas jurídicas relacionadas no inc. II do art. 50, para demonstrar sua legitimidade?			
50	O ato de registro foi lançado na matrícula “geral” aberta para a área demarcada ou nas matrículas de todos os imóveis abrangidos pela demarcação?			
51	O ato de registro foi lançado em todas as matrículas abertas para as parcelas resultantes da execução do projeto de parcelamento?			
52	O ato de registro foi lançado em todas as matrículas abertas para as áreas de uso público?			
REGISTRO DO TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE				
53	O órgão do poder público promovente da regularização enviou os títulos de legitimação acompanhados do pedido de registro? (Obs.: o título deve ser expedido preferencialmente em nome da mulher – § 2º do art. 58 da Lei nº 11.977/2009)			
54	Foram verificados os requisitos exigidos pelos incs. I e II do art. 59 da Lei nº 11.977/2009?			
55	O ato de registro foi lançado nas matrículas dos lotes resultantes do parcelamento?			
REGISTRO DA CONVERSÃO DO TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE EM TÍTULO DE PROPRIEDADE				
56	O(s) beneficiário(s) da regularização apresentou(ram) requerimento solicitando a conversão?			
57	O pedido está acompanhado de certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel? (Obs.: essas certidões são relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público)			

	S	N	NA
58 O pedido está acompanhado de declaração de que o(s) beneficiário(s) não possui(em) outro imóvel urbano ou rural?			
59 O pedido está acompanhado de declaração de que o imóvel é utilizado para moradia do(s) beneficiário(s) ou de sua família?			
60 O pedido está acompanhado de declaração de que o(s) beneficiário(s) não teve(tiveram) reconhecido anteriormente o direito a usucapião de imóveis em áreas urbanas?			
61 Está caracterizado usucapião especial urbana do art. 183 da Constituição? (Obs.: imóvel localizado no meio urbano, com área de até 250m ² , para moradia)			
62 Está caracterizado usucapião ordinário (art. 1.242, parágrafo único) ou extraordinário (art. 1.238, parágrafo único) nos termos do Código Civil? (Obs.: imóvel localizado no meio urbano, com área superior a 250m ² , para moradia)			

Anotações: _____

Atenção: esta planilha não esgota todos os requisitos para a qualificação que possam surgir na análise do caso concreto.

Nota 1: verificar nas normas da corregedoria estadual se existem outras exigências para o registro do título em exame.

Nota 2: fazer um resumo, indicando as pendências encontradas no título, de acordo com as respostas às perguntas formuladas nesta planilha.

PARTE 3

MODELOS DE ATOS E DOCUMENTOS

Modelo nº 1 – Auto de demarcação urbanística (Art. 56, caput)

AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS

O PREFEITO MUNICIPAL DE no uso das atribuições que lhe confere a Lei no de de (Lei Orgânica do Município) e considerando o que consta do expediente administrativo no, 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 DE INTERESSE SOCIAL, nos termos da Lei Federal no 11.977, de 07 de julho de 2009, da Lei Federal no 10.257, de 10 de julho de 2001, da Lei Municipal no de de de e do Decreto no, de de de (referir, se existente, toda a legislação municipal que regulamentou o procedimento de regularização fundiária no Município).

Foi providenciada, também, a NOTIFICAÇÃO dos órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados (União, Estados, Distrito Federal ou outros Municípios) para que se manifestassem no prazo de 30 (trinta) dias quanto às situações previstas nos incisos I, II e III do § 2o do art. 56 da Lei no 11.977/2009, tendo sido juntadas a este auto as respectivas manifestações recebidas dos referidos órgãos, conforme documentos de fl. ____ a ____.

Prefeitura Municipal de emde.....de

ASSINATURA DO PREFEITO MUNICIPAL
(REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE ETC.)

Modelo nº 2 – Notificação dos órgãos de gestão do patrimônio público, pelo promovente da regularização para manifestação sobre a demarcação realizada (art. 56, § 2º)

NOTIFICAÇÃO

NOME DO ÓRGÃO NOTIFICADO: SENHOR PROCURADOR-GERAL DO(A)(UNIÃO, ESTADO, DISTRITO FEDERAL, MUNICÍPIO) OU SENHOR DIRETOR-GERAL DO PATRIMÔNIO (DA UNIÃO, DO ESTADO OU DO MUNICÍPIO DE).

ENDEREÇO (S): RUA Nº, BAIRRO, CEP..... MUNICÍPIOESTADO:

O prefeito municipal de (ou representante do ente federado que está promovendo a regularização fundiária), no uso de suas atribuições e tendo em vista o que dispõe o parágrafo 2º do art. 56 da Lei nº 11.977/2009, NOTIFICA Vossa Senhoria (Excelência) de que o poder público municipal, 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 possui registro de titularidade da propriedade em seu nome, com registro no Serviço de Patrimônio Público (ou no Ofício de Registro de Imóveis de, sob a matrícula nº), conforme cópia da certidão anexa (se for o caso) ou se a referida área demarcada CONFRONTA com área pública sob administração desse órgão de controle patrimonial do(a)(nome do ente federado).

Fica Vossa Senhoria (Vossa Excelência), dessa forma, CIENTIFICADO de que, dispõe do prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do recebimento da presente NOTIFICAÇÃO para MANIFESTAR-SE na forma do previsto pelo pelos incisos I, II e III do § 2º do art. 56 da Lei nº 11.977/2009, a este promovente da REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, representado pela Secretaria Municipal de (ou outro órgão delegado), sito na Rua nº..... Bairro, na cidade de, em horário de expediente, nos dias úteis, das àsh. A ausência de manifestação por parte desse órgão patrimonial, no prazo assinalado, implicará a continuidade do processo de demarcação urbanística, de acordo com o que autoriza o § 3º do art. 56 da Lei nº 11.977/2009.

Localidade,dede

Assinatura do Prefeito Municipal
(ou do representante de outro ente federado promovente da Regularização Fundiária)

Modelo nº 3 – Notificação pessoal, pelo oficial do registro de imóveis do titular do domínio do imóvel abrangido pela demarcação urbanística e dos confrontantes da área demarcada (Art. 57, § 1º)

NOTIFICAÇÃO PESSOAL

NOME DO NOTIFICADO E QUALIFICAÇÃO: FULANO DE TAL, nacionalidade, estado civil, filiação e, naturalidade, data de nascimento em/.../....., RG nº, CPF nº

ENDEREÇO (S): RUA Nº, BAIRRO, CEP..... MUNICÍPIOESTADO: (descrever o endereço constante do registro ou aqueles endereços apresentados por solicitação do promovente da Regularização Fundiária).

O Oficial do Registro de Imóveis de, no uso de suas atribuições e em vista do que dispõe o art. 57, § 1º da Lei nº 11.977/2009, NOTIFICA Vossa Senhoria de que o poder público municipal (ou outro ente federado promovente da regularização fundiária), 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 possui registro de titularidade da propriedade inscrito em seu nome, neste Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula nº

Fica Vossa Senhoria, dessa forma, CIENTIFICADO de que, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data do recebimento da presente NOTIFICAÇÃO poderá apresentar, neste Registro de Imóveis, sito na Rua nº..... Bairro, nesta cidade, nos dias úteis, no horário das àsh, IMPUGNAÇÃO AO PEDIDO DE AVERBAÇÃO DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA realizada (pelo município ou outro ente promotor do processo de Regularização Fundiária), conforme lhe é facultado pelo § 1º do art. 57 da Lei nº 11.977/2009.

Localidade,dede

Assinatura do oficial do Registro de Imóveis

Modelo nº 4 – Modelo de edital de notificação dos eventuais interessados e dos proprietários e confrontantes não localizados, a ser publicado pelo poder público promovente da regularização fundiária (Art. 57, § 2º)*

EDITAL DE NOTIFICAÇÃO

O Prefeito Municipal de, (ou outro legitimado que promove a regularização) no uso de suas atribuições e tendo em vista o que dispõe o art. 57, § 2º da Lei nº 11.977/2009, FAZ SABER ao(s) notificado(s), e (indicar os nomes e qualificações dos proprietários e confrontantes não encontrados nos respectivos endereços indicados para notificação pessoal), que o poder público municipal (ou outro legitimado que promove a regularização) 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, coordenadas georreferenciadas dos vértices etc.).

Dessa forma, ficam OS ACIMA NOMINADOS, não encontrados nos respectivos endereços para sua notificação pessoal, assim como TODOS OS DEMAIS INTERESSADOS, cientificados de que, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data de publicação do presente EDITAL DE NOTIFICAÇÃO de que poderão apresentar, no Registro de Imóveis desta Comarca, sito na Rua nº..... Bairro, nesta cidade, nos dias úteis, no horário das àsh, sua IMPUGNAÇÃO AO PEDIDO DE AVERBAÇÃO da demarcação urbanística realizada, conforme lhes é facultado pelo inc. III do § 3º do art. 57 da Lei nº 11.977/2009.

Localidade, dede

Assinatura do Prefeito Municipal

*A publicação deste edital deve ocorrer no prazo máximo de 60 dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local, sendo custeada pelo órgão do Poder Público promovente da demarcação urbanística.

Modelo nº 5 – Abertura de matrícula* (Art. 57, § 5º)

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº.....

Localidade,dede

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 SU-DOESTE, 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 nº 11.977/2009, promovido pelo poder público municipal e/ou..... (outro legitimado), por não ter sido localizado proprietário e registro anterior do imóvel, conforme expediente administrativo número, da Prefeitura Municipal de, passado emde.....de....., devidamente arquivado nesta Serventia.

Registrador/Substituto: _____ (assinatura).

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

(APÓS A ABERTURA DA MATRÍCULA, CONSIGNAR A **AVERBAÇÃO DO AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA REALIZADO PELO PODER PÚBLICO (MUNICIPAL, ESTADUAL, FEDERAL), CONFORME MODELO APRESENTADO A SEGUIR).**

* Matrícula geral da área demarcada, sem matrícula anterior, aberta previamente à execução do projeto de parcelamento para a individualização dos lotes, com abertura das respectivas matrículas.

Modelo nº 6 – Averbação de auto de demarcação urbanística (Art. 57, § 4º)

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 **de-****marcado** para fins de regularização fundiária de interesse social, de acordo com a referida Lei.

PROTOCOLO – Título prenotado sob nº....., em

Localidade, de de

Registrador/Substituto: _____ (assinatura).

Modelo nº 7 – Registro de parcelamento (Art. 58)

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

TÍTULO – REGISTRO DE PARCELAMENTO DE SOLO. Nos termos do requerimento firmado pelo Município de, em .../.../....., através de seu Prefeito Municipal, instruído com o projeto previsto no art. 51 da Lei nº 11.977/2009, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula foi regularizado/loteado/desmembrado, de acordo com o art. 58 da referida Lei, por se tratar de área de interesse social, da seguinte forma:m² destinado aos lotes;m² destinado ao sistema viário em² destinado às áreas públicas. As demais condições constam do respectivo processo.

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

Localidade, de de

Registrador/Substituto: _____ (assinatura).

Modelo nº 8 – Abertura de matrícula
(para os imóveis originados do parcelamento)

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL MATRÍCULA Nº.....

Localidade,dede

IMÓVEL – LOTE URBANO sob número....., da quadra.....do setordo mapeamento geral no denominado “.....”, 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) confrontando com imóvel 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, originada do R-.../..... (matrícula-mãe), nos termos do art. 58 da Lei nº 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 _____ (assinatura).

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

Localidade, de de

Registrador/Substituto: _____ (assinatura).

Modelo nº 9 – Abertura de matrícula

*(para áreas públicas originadas do parcelamento)**

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE

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

Localidade,dede

IMÓVEL – ÁREA PÚBLICA. Terreno urbano de formato poligonal irregular, 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 alinhamento da Avenida e ao SUDOESTE, com o alinhamento da Avenida, destinado à área verde de preservação permanente.

PROPRIETÁRIO: Município de(qualificação).....

PLANTA DE SITUAÇÃO (DESENHO RESUMIDO).

MATRÍCULA ABERTA EM VIRTUDE DE PARCELAMENTO DO SOLO RESULTANTE DA EXECUÇÃO DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL, originada no R-.../..... (matrícula-mãe) nos termos do art. 67 da Lei nº 11.977/2009, promovido pelo poder público municipal e/ou..... (outro legitimado), conforme expediente administrativo número, passado emde.....de....., devidamente arquivado nesta Serventia.

Localidade,/...../.....

Registrador/Substituto _____ (Assinatura).

AV-1/..... (AV-um/.....) em/...../.....

DESTINAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA – Em conformidade com o art. 67 da Lei

nº 11.977, de 7 de julho de 2009, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula destina-se a uso público como praça (largo, área institucional, equipamento urbano etc.), bem público de uso comum do povo, de acordo com o inc. I do art. 99 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002).

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

Localidade/...../.....

Registrador e/ou Substituto _____ **(assinatura).**

Emolumentos – Gratuito.

* Abertura de uma matrícula para cada área pública (praças, largos etc.)

Modelo nº 10 – Abertura de matrícula
*(para vias públicas originadas do parcelamento)**

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE

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

Localidade,dede

IMÓVEL – AVENIDA Terreno urbano localizado no setor.....do mapeamento geral, de forma regular, com área superficial de.....m², Bairro, nesta cidade, com as seguintes dimensões e confrontações:(descrever completamente o imóvel). (Seguem as descrições das demais vias públicas abertas em razão do projeto de parcelamento de solo)

PROPRIETÁRIO: Município de(qualificação).....

PLANTA DE SITUAÇÃO (DESENHO RESUMIDO).

MATRÍCULA ABERTA EM VIRTUDE DE PARCELAMENTO DO SOLO RESULTANTE DA EXECUÇÃO DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL, originada do R-..../..... (matrícula-mãe), nos termos do art. 67 da Lei n. 11.977/2009, promovido pelo poder público municipal e/ou..... (outro legitimado), conforme expediente administrativo número, passado emde.....de....., devidamente arquivado nesta Serventia. PROTOCOLO – Título apontado sob o número em/..../.....

Localidade,/..../.....

Registrador/Substituto _____ **(assinatura).**

AV-1/..... (AV-um/.....) em/..../.....

DESTINAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA – Em conformidade com o art. 67 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula destina-se a uso público como via de circulação, bem público de uso comum do povo, de acordo com o inciso I do art. 99 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002).

PROTOCOLO – Título apontado sob o número em/..../.....

Localidade,/.../.....

Registrador e/ou Substituto: _____ **(assinatura).**

Emolumentos – gratuito.

* Abertura de uma só matrícula para o conjunto das vias públicas abertas (ruas, avenidas etc.)

Modelo nº 11 – Título de legitimação de posse (Art. 58, § 1º)

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, nacionalidade, profissão, RG, CPF, estado civil (e demais dados de qualificação) da(s) pessoa(s) titulara(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.

Localidade, de de

ASSINATURA DO PREFEITO MUNICIPAL.

(Publicado no Diário Oficial de.....)

Modelo nº 12 – Registro de legitimação de posse * (Art. 59, caput)

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

TÍTULO – LEGITIMAÇÃO DE POSSE.

Nos termos do instrumento particular de legitimação de posse firmado em pelo Município de, através de seu Prefeito Municipal, fica constando que, de acordo com o 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 .../.../.....

(Localidade)....., em.../.../.....

Registrador/Substituto: _____ (assinatura).

*A legitimação é concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, observadas as condições dos incisos do parágrafo único do art. 59 da Lei nº 11.977/2009.

Modelo nº 13 – Requerimento do interessado pedindo conversão do registro do título de legitimação de posse em registro de propriedade (Art. 60, § 1º)

ILUSTRÍSSIMO SENHOR
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE

FULANO DE TAL, brasileiro, de estado civil, natural de, filho de e, RG no CPF no, residente e domiciliado neste Município na Rua no, Bairro, CEP e sua mulher BELTRANA DE TAL vêm a presença de Vossa Senhoria solicitar a CONVERSÃO do título de legitimação de posse do imóvel situado na Rua no, registrado nesse Ofício do Registro Imobiliário sob a matrícula no, em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por USUCAPIÃO, nos termos do art. 183 da Constituição Federal (ou outro fundamento), visto ter-se implementado o prazo de anos contados do registro da referida legitimação de posse, nos termos do art. 60 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009.

Junta ao presente requerimento os documentos exigidos pelos incisos do § 1º do art. 60 da referida lei, a saber:

I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II – declaração de que não possui outro imóvel rural ou urbano;

III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família;

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

Nesses termos, pede deferimento.

Localidade, de de

.....

Assinatura do Requerente

Modelo nº 14 – Conversão do registro de legitimação de posse em registro de propriedade (Art. 60)

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

TÍTULO – CONVERSÃO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE EM PROPRIEDADE.

Nos termos do requerimento firmado por FULANA DE TAL, do lar, com RG nºe CPF nº e seu esposo BELTRANO DE TAL, pedreiro, com RG nº..... e CPF nº, instruído com os documentos previstos no parágrafo 1º, incisos I, II, III e IV do art. 60 da Lei nº 11.977/2009, fica **convertido o registro de legitimação de posse**, concedido ao(s) requerente(s) no R-...../....., em **registro de PROPRIEDADE**, em virtude da aquisição da propriedade imobiliária por **usucapião**, de acordo com o art. 183 da Constituição Federal (ou outra modalidade de usucapião, nos termos da legislação brasileira a respeito de usucapião), após implementado o prazo de cinco (ou dez) anos do registro da legitimação de posse no âmbito de regular processo de Regularização Fundiária de Interesse Social promovido pelo Município de (ou pela União, ou pelo Estado ou Distrito Federal).

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

Localidade,dede

Registrador/Substituto: _____ (assinatura).

PARTE 4

REFERÊNCIA LEGISLATIVA

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973)

Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I – o registro:

[...]

41. da legitimação de posse; *(Item acrescido pela Lei nº 11.977/2009)*

42. da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009; *(Item acrescido pela Lei nº 12.424/2011).*

II – a averbação:

[...]

26. do auto de demarcação urbanística. *(Redação dada ao item pela Lei nº 11.977/2009)*

27. da extinção da legitimação de posse; *(Item acrescido pela Lei nº 12.424/2011)*

28. da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; *(Item acrescido pela Lei nº 12.424/2011)*

29. da extinção da concessão de direito real de uso. *(Item acrescido pela Lei nº 12.424/2011).*

Art. 228. A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

Art. 288-A. O registro da regularização fundiária urbana de que trata a Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, deverá ser requerido diretamente ao Oficial do registro de imóveis e será efetivado independentemente de manifestação judicial, importando:

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

II – no registro do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária; e

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

§ 1º O registro da regularização fundiária poderá ser requerido pelos legitimados previstos no art. 50 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, independentemente de serem proprietários ou detentores de direitos reais da gleba objeto de regularização.

§ 2º As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das limitações administrativas e restrições convencionais ou legais. *(Artigo e parágrafos acrescidos pela Lei nº 12.424/2011).*

Art. 288-B. Na hipótese da regularização fundiária implementada por etapas, o registro será feito com base em planta e memorial descritivo referentes à totalidade da área objeto de regularização, que especifiquem as porções ainda não regularizadas. *(Artigo acrescido pela Lei nº 12.424/2011).*

Art. 288-C. A planta e o memorial descritivo exigidos para o registro da regularização fundiária a cargo da administração pública deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público. *(Artigo acrescido pela Lei nº 12.424/2011).*

Art. 288-D. A averbação da demarcação urbanística para fins de regularização fundiária de interesse social observará o disposto nos arts. 56 e 57 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, e será feita mediante requerimento do poder público dirigido ao registro de imóveis responsável pela circunscrição imobiliária na qual o imóvel estiver situado.

§ 1º Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento previsto no art. 57 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, será feito no registro de imóveis que contiver a maior porção da área demarcada. *(Artigo e parágrafo acrescidos pela Lei nº 12.424/2011).*

Art. 288-E. Nas hipóteses de curso do prazo sem impugnação ou de superação da oposição ao procedimento, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pelo auto, devendo ser informadas:

I – a área total e o perímetro correspondente ao auto de demarcação urbanística;
II – as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III – a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 1º Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula nos termos do art. 228, devendo esta refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 2º Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 1º, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro. (*Artigo e parágrafos acrescidos pela Lei nº 12.424/2011*).

Art. 288-F. O parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social deverá ser registrado na matrícula correspondente.

§ 1º O registro do parcelamento implicará a imediata abertura de matrícula para cada parcela, inclusive daquelas referentes a áreas destinadas ao uso público, nos termos do § 2º do art. 288-A.

§ 2º Os documentos exigíveis para o registro do parcelamento, conforme o caso, são aqueles relacionados nos incisos I a IV do art. 65 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

§ 3º O registro do parcelamento independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. (*Artigo e parágrafos acrescidos pela Lei nº 12.424/2011*).

Art. 288-G. Na hipótese de procedimento de demarcação urbanística, o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social será feito em todas as matrículas nas quais o auto de demarcação urbanística estiver averbado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

§ 1º No procedimento de demarcação urbanística, admite-se o registro de parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária ainda que a área parcelada, correspondente ao auto de demarcação urbanística, supere a área disponível nos registros anteriores, não se aplicando neste caso o disposto no § 2º do art. 225.

§ 2º Nas matrículas abertas para cada parcela, deverão constar nos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

I – quando for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;

II – quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pelo auto e a expressão “proprietário não identi-

cado”, dispensando-se neste caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167.

§ 3º Nas matrículas abertas para as áreas destinadas a uso público deverá ser observado o mesmo procedimento definido no § 2º.

§ 4º O título de legitimação de posse e a conversão da legitimação de posse em propriedade serão registrados na matrícula da parcela correspondente. (*Artigo e parágrafos acrescidos pela Lei nº 12.424/2011*).

Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua 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.

§ 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 A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Código Civil (Lei nº 10.406/2002)

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito previsto no *caput* não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. (*Artigo e parágrafo acrescidos pela Lei nº 12.424/2011*).

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Lei de Regularização Fundiária (Lei nº 11.977/2009)

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. 50. A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelos 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. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424/2011*).

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 urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

IV – as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e (*Redação dada ao inciso pela Lei nº 12.424/2011*).

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

§ 1º A aprovação municipal prevista no caput corresponde ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social, bem como ao licenciamento ambiental, se o Município tiver conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado. (*Parágrafo renumerado e com redação dada pela Lei nº 12.424/2011*).

§ 2º Para efeito do disposto no § 1º, considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição para análise do projeto e decisão sobre o licenciamento ambiental. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424/2011*).

§ 3º No caso de o projeto abranger área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também anuência do órgão gestor da unidade. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424/2011*).

Art. 56. 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 § 5º; (*Redação dada ao inciso pela Lei nº 12.424/2011*)

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 § 5º; e (*Redação dada ao inciso pela Lei nº 12.424/2011*)

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

§ 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 30 (trinta) dias quanto:

I – à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;

II – aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e

III – à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes. (*Redação dada ao parágrafo pela Lei nº 12.424/2011*)

§ 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 O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

- I – domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
- II – domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou
- III – domínio público. *(Redação dada ao parágrafo pela Lei nº 12.424/2011).*

Art. 57. 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 15 (quinze) dias. *(Redação dada ao parágrafo pela Lei nº 12.424/2011).*

§ 2º O poder público responsável pela regularização 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 ao parágrafo pela Lei nº 12.424/2011).*

§ 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 ao parágrafo pela Lei nº 12.424/2011).*

§ 5º *(Revogado pela Lei nº 12.424/2011).*

§ 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.

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

Art. 58. 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. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424/2011*).

Art. 59. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia. (*Redação dada ao caput pela Lei nº 12.424/2011*).

§ 1º 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. (*Parágrafo reenumerado e com redação dada pela Lei nº 12.424/2011*).

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424/2011*).

Art. 60. 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 versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

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 à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público.

§ 3º No caso de área urbana de mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424/2011*).

Art. 65. 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. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424/2011*).

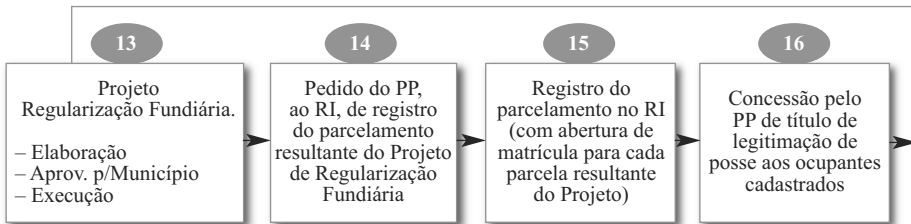
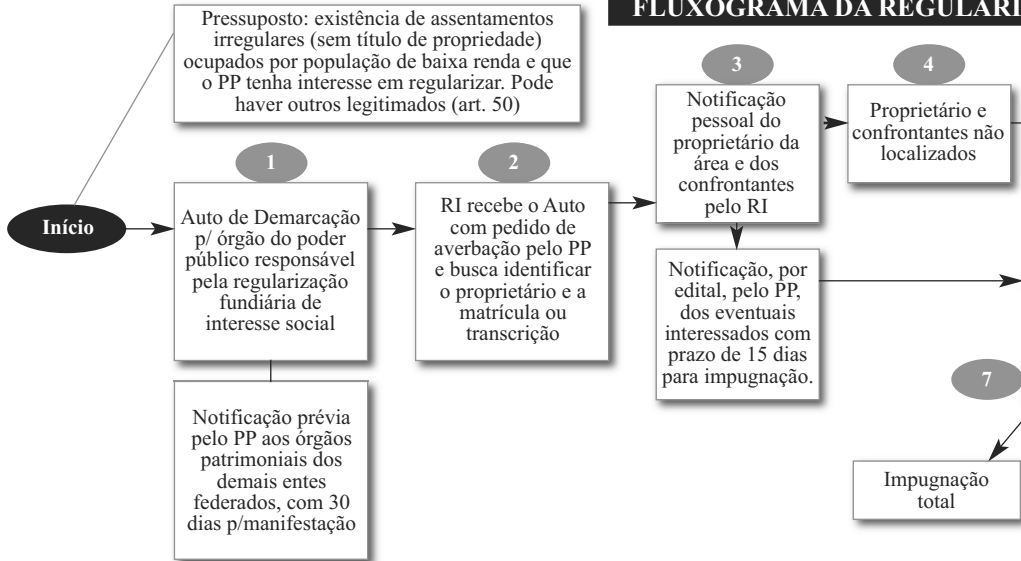
Art. 68. Não serão cobradas custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade e dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social.

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.

§ 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.

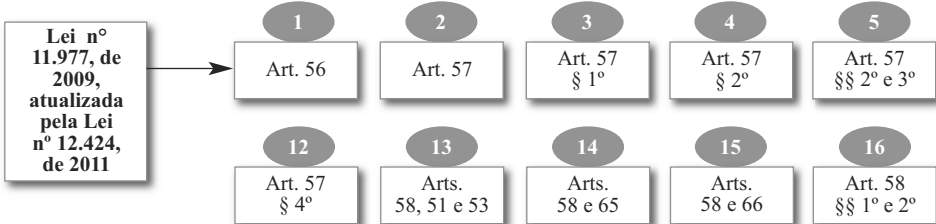
§ 2º O beneficiário de contrato extinto na forma do caput deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade habitacional, observada a aplicação do disposto no art. 13 da Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007. (*Artigo e parágrafos acrescidos pela Lei nº 12.424/2011*).

FLUXOGRAMA DA REGULARI

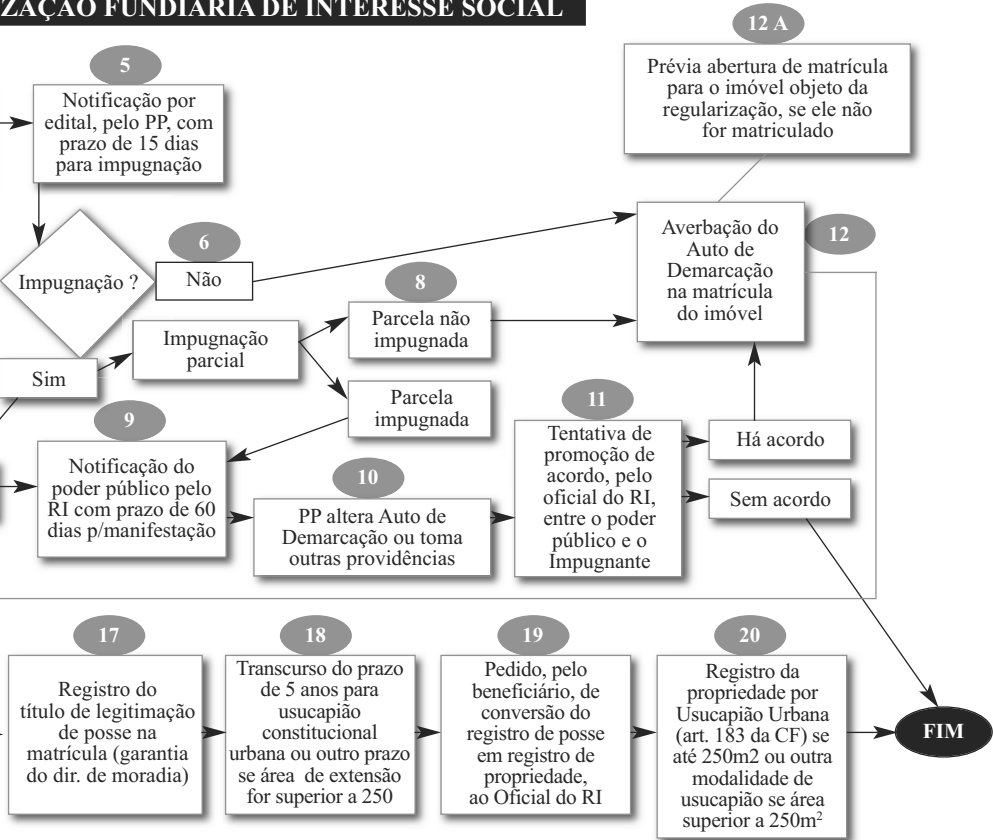


Abreviaturas utilizadas: PP – Poder público; RI – Registro de Imóveis.

BASE LEGAL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL:



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL



- | | | | | | |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| Art. 57 § 4º | Art. 57 § 6º | Art. 57 § 8º | Art. 57 § 6º | Art. 57 § 7º | Art. 57 § 9º |
| 17 | 18 | 19 | 20 | | |
| Art. 59 §§ 1º e 2º | Art. 60 § 3º | Art. 60 § 1º | Art. 60 § 3º | | |



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil





Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

SEDE: Av. Paulista, 2.073 – Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – Bairro Cerqueira César
CEP: 01311-300 – São Paulo/SP
Tel.: (11) 3289-3599 • (11) 3289-3321 • irib@irib.org.br

REPRESENTAÇÃO EM BRASÍLIA: SRTVS – Quadra 701 – Cj. D, Bl. B – Salas 514 e 515
CEP: 70340-907 – Brasília/DF
Tel.: (61) 3037-4311 • irib.brasilia@irib.org.br

www.irib.org.br