

INTRODUÇÃO À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA PREVISTA NA LEI 11.977/09

JOSÉ CELSO VILELA

Departamento de Regularização Fundiária / CORI-MG

www.regularizacaofundiaria.corimg.org



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

7

PERGUNTAS BÁSICAS SOBRE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA:

- 01 > QUAIS SÃO OS REQUISITOS FÁTICOS DE APLICAÇÃO DA LEI 11.977/09?
- 02 > QUEM PODE PROMOVÊ-LA?
- 03 > QUAL A INFLUÊNCIA DO TEMPO DE OCUPAÇÃO?
- 04 > QUAIS SÃO AS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO POSSÍVEIS E OS INSTRUMENTOS PRÓPRIOS DE CADA UMA DELAS?
- 05 > QUAIS É O DIAGNÓSTICO REGISTRAL ENCONTRADO PARA A ÁREA A SER REGULARIZADA?
- 06 > QUAL É A POSTURA DO TITULAR REGISTRAL EM RELAÇÃO À REGULARIZAÇÃO PRETENDIDA?
- 07 > QUAIS SÃO AS FORMAS DE TITULAÇÃO APLICÁVEIS?

1

QUAIS SÃO OS REQUISITOS FÁTICOS DE APLICAÇÃO DA LEI 11.977/09?

> Finalidades da Lei:

- Adequação de “assentamentos irregulares” (art. 46);
 - Aspectos jurídicos, ambientais, urbanísticos e sociais.
- Titulação dos ocupantes (títulos registrados).

> Premissas da Lei:

- Cumprimento de princípios constitucionais:
 - Direito social à moradia;
 - Função social da propriedade urbana;
 - Direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.



QUAIS SÃO OS REQUISITOS FÁTICOS DE APLICAÇÃO DA LEI 11.977/09?

- “Assentamentos irregulares” (art. 47, VI):
 - **Ocupações** inseridas em **parcelamentos informais ou irregulares**, localizadas **em áreas urbanas públicas ou privadas**, utilizadas **predominantemente para fins de moradia**;



QUAIS SÃO OS REQUISITOS FÁTICOS DE APLICAÇÃO DA LEI 11.977/09?

- Conclusões:
 - A.** Situações de posse;
 - B.** Predominância de moradias;
 - C.** Decorrência de parcelamento irregular;
 - D.** Localização em área urbana;
 - E.** Incidência sobre imóveis públicos ou particulares.

1

QUAIS SÃO OS REQUISITOS FÁTICOS DE APLICAÇÃO DA LEI 11.977/09?

A . Posse:

- Imóvel como palco da atividade humana.
- Utilização que cumpre, de maneira imediata, a
- função social e econômica da propriedade.

B . Predominância de moradias:

- Função principal prevista na Lei: habitação (direito social à moradia – art. 6º CRFB).

1

QUAIS SÃO OS REQUISITOS FÁTICOS DE APLICAÇÃO DA LEI 11.977/09?

A. Posse > Perguntas secundárias:

A.1 - Se área não está nada ocupada, pode ser aplicada a Lei 11.977/09?

- Não. Aplica-se o artigo 38, da Lei 6.766/79.

1

QUAIS SÃO OS REQUISITOS FÁTICOS DE APLICAÇÃO DA LEI 11.977/09?

A. Posse > Perguntas secundárias:

A.2 - Se uma pequena parte não está ocupada, pode ser aplicada a Lei 11.977/09?

- Sim. Para a regularização (objetiva) do parcelamento total da área, pode ser incluída a área não ocupada. No entanto, a regularização subjetiva (titulação) que tem como pressuposto a posse, não terá outro destinatário, que não o próprio titular registral. Nesse caso, pode o Município, por exemplo, desapropriar a área, segundo sua conveniência e oportunidade.

1

QUAIS SÃO OS REQUISITOS FÁTICOS DE APLICAÇÃO DA LEI 11.977/09?

B. Predominância de moradias > Perguntas secundárias:

B.1 - Imóveis não residenciais podem ser regularizados?

- Sim. A lei não fala em exclusividade de moradias, mas em predominância. Assim, imóveis com finalidade comercial ou institucional (e.g. igrejas), podem ser regularizados. Nesse caso, no entanto, as titulações possíveis a esses beneficiários de imóveis não residenciais serão apenas aquelas de interesse específico

1

QUAIS SÃO OS REQUISITOS FÁTICOS DE APLICAÇÃO DA LEI 11.977/09?

C. Decorrência de parcelamento irregular:

Anterior à Lei 6.766/79:

Provimento 44, CNJ:

“Art. 23 Consideram-se irregulares as áreas parceladas antes da vigência da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, quando se verificar a falta de:

I – aprovação, após a promulgação de lei municipal que passou a exigí-la para projetos de parcelamento; ou

II – inscrição do loteamento no registro de imóveis, após a entrada em vigor do Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, quando obrigatória fosse essa inscrição, nos termos de seu art. 1º”.

1

QUAIS SÃO OS REQUISITOS FÁTICOS DE APLICAÇÃO DA LEI 11.977/09?

C. Decorrência de parcelamento irregular:

Posterior à Lei 6.677/79:

- Ausência de aprovação municipal.
 - (Parcelamentos clandestinos).
- Ausência de registro.
 - (Parcelamentos irregulares).
- Implantação em desconformidade à aprovação e registro.
 - (Parcelamentos irregulares).

1

QUAIS SÃO OS REQUISITOS FÁTICOS DE APLICAÇÃO DA LEI 11.977/09?

D. *Localização em Área Urbana:*

Lei 11.977/09:

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

I – **área urbana**: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

1

QUAIS SÃO OS REQUISITOS FÁTICOS DE APLICAÇÃO DA LEI 11.977/09?

D. *Localização Urbana:*

Decreto-Lei 271/1967:

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

§ 1º Considera-se loteamento urbano (...).

§ 2º Considera-se desmembramento (...)

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

1

QUAIS SÃO OS REQUISITOS FÁTICOS DE APLICAÇÃO DA LEI 11.977/09?

D. *Localização Urbana:*

Conclusões:

Regra:

- Definição em Lei Municipal de Perímetro Urbano (Plano Diretor, onde houver).

Situação excepcionalíssima:

- Inércia legislativa continuada;
- Certificação pelo Município de existência de ato administrativo da época (1967 a 1977), que conheceu (mesmo que implicitamente) a hipótese do DL 271/67.

1

QUAIS SÃO OS REQUISITOS FÁTICOS DE APLICAÇÃO DA LEI 11.977/09?

E. Incidência sobre imóveis públicos e particulares (art. 46, VI).

- Consequências quanto a:

*Prática de atos registrais típicos ou excepcionais,
a depender do requerente.*

Formas de titulação aplicáveis.

1

QUAIS SÃO OS REQUISITOS FÁTICOS DE APLICAÇÃO DA LEI 11.977/09?

- E.** Incidência sobre imóveis públicos e particulares.
- Possibilidade de regularização inclusive quando não há lastro registral identificado (matrícula ou transcrição para a área é desconhecida).

Provimento 44, CNJ:

Art. 15. O oficial de registro abrirá matrícula para a área demarcada, se:

I – não houver registro anterior; (...)

Parágrafo único. Na matrícula nova:

II – nos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário constarão:(...)

b) a expressão “proprietário não identificado”, quando não for possível identificar a exata origem da parcela demarcada, dispensando-se, neste caso, os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 176 da Lei n 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

2

QUEM PODE PROMOVÊ-LA?

. Lei Federal nº 11.977/09:

*“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”.

(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

2

QUEM PODE PROMOVÊ-LA?

. Provimento 44, do CNJ:

“Art. 7º Estão legitimados a requerer o registro da regularização fundiária urbana:

I – as pessoas enumeradas no art. 50 da Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009;

II – quem haja promovido o parcelamento; ou

III – qualquer dos proprietários ou dos titulares de direito real constantes do registro ou seus sucessores a qualquer título.

Parágrafo único. O registro não exime aquele que haja promovido o parcelamento da responsabilidade civil, administrativa ou criminal, ainda que ele próprio promova a regularização fundiária urbana.

2

QUEM PODE PROMOVÊ-LA?

. Lei 11.977:

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

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

2

QUEM PODE PROMOVÊ-LA?

- **Considerações de ordem prática:**

- Entes públicos:

- Demora excessiva por escassez de recursos, ausência de equipes capacitadas, etc.

- Beneficiários individuais:

- Conta-gotas.

- Associações de moradores e pró-regularização fundiária:

- Melhor interlocutor, por permitir quotização de despesas (de projetos e medições de lotes, por exemplo, mesmo em caso de interesse social) e atacar a escala real do problema (área mais extensa, com origem e documentação em comum).

OBSERVAÇÕES SOBRE LOTEADORES IRREGULARES:

. **Atenção:**

- Normas de regularização fundiária são voltadas para os beneficiários finais a serem titulados, em cumprimento a princípios constitucionais.
- Nesse momento, deve-se permitir, inclusive, que o próprio loteador a promova.
- Nada afasta, no entanto, a responsabilidade do parcelador irregular pelo eventual descumprimento das normas de parcelamento.

OBSERVAÇÕES SOBRE LOTEADORES IRREGULARES:

- **Sanções aplicáveis ao loteador irregular:**
- **Lei Federal nº 6.766/79:**

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

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

OBSERVAÇÕES SOBRE LOTEADORES IRREGULARES:

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

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

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

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

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

OBSERVAÇÕES SOBRE LOTEADORES IRREGULARES:

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

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

3

QUAL A INFLUÊNCIA DO TEMPO DE OCUPAÇÃO?

A Delimitação de área urbana:

- Entre 28 de fevereiro de 1967 e 28 de fevereiro de 1977.
 - (Artigo 1º, §3º, do Decreto-Lei 271/1967).
- Após 28 de fevereiro de 1977

B Documentação a ser apresentada a registro:

- Antes e depois de 19 de dezembro de 1979.
 - (Lei 6.766/79).

Regularização em APP's urbanas:

- ### **C**
- Antes e depois de 31 de dezembro de 2007.
 - Art. 54, § 1º, da Lei 11.977.

D Flexibilizações possíveis (tamanho de lote e percentual de transferência ao Município).

- Antes e depois de 07 de julho de 2009.
 - Art. 52, da Lei 11.977

3

QUAL A INFLUÊNCIA DO TEMPO DE OCUPAÇÃO?

A. Delimitação de área urbana:

Marco temporal de referência:

Entre 28 de fevereiro de 1967 e 28 de fevereiro de 1977.

(Artigo 1º, §3º, do Decreto-Lei 271/1967).

Após 28 de fevereiro de 1977.

Lei 11.977/09:

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

I – área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

3

QUAL A INFLUÊNCIA DO TEMPO DE OCUPAÇÃO?

A. Delimitação de área urbana:

Decreto-Lei 271/1967:

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

§ 1º Considera-se loteamento urbano (...).

§ 2º Considera-se desmembramento (...)

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

3

QUAL A INFLUÊNCIA DO TEMPO DE OCUPAÇÃO?

B. Documentação a ser apresentada a registro:

- Marco temporal de referência:
 - Antes e depois de 19 de dezembro de 1979 (Lei 6.766/79).

Ocupação anterior a 1979:

Lei 11.977/09:

*“Art. 71. As glebas parceladas para fins urbanos **anteriormente a 19 de dezembro de 1979** que não possuírem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.*

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

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

3

QUAL A INFLUÊNCIA DO TEMPO DE OCUPAÇÃO?

B. Documentação a ser apresentada a registro:

Ocupação anterior a 1979:

Provimento 44, CNJ:

“Art. 22 Tratando-se de áreas parceladas antes da vigência da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, o registro da regularização fundiária será feito a requerimento do interessado, dirigido ao oficial de registro de imóveis e 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 legal do procedimento de regularização, observados os requisitos de implantação do parcelamento e de sua integração à cidade**; e*

*IV – **prova da responsabilidade técnica** do profissional legalmente habilitado a que foi confiada a regularização.”*

3

QUAL A INFLUÊNCIA DO TEMPO DE OCUPAÇÃO?

B. Documentação a ser apresentada a registro:

Ocupação anterior a 1979:

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 pela Lei nº 12.424, de 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.

3

QUAL A INFLUÊNCIA DO TEMPO DE OCUPAÇÃO?

C Regularização em APP's urbanas:

- Marco temporal de referência:
 - Antes e depois de 31 de dezembro de 2007.

Lei 11.977/09:

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

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

3

QUAL A INFLUÊNCIA DO TEMPO DE OCUPAÇÃO?

D Flexibilizações possíveis (tamanho de lote e percentual de transferência ao Município):

- Marco temporal de referência:
 - Antes e depois de 07 de julho de 2009.

Lei 11.977/09:

“Art. 52. Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação desta Lei, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano”.

Observação: Flexibilizações do artigo 52 são aplicáveis tanto para Interesse Social quanto para Específico.

4

QUAIS SÃO AS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO POSSÍVEIS E OS INSTRUMENTOS PRÓPRIOS DE CADA UMA DELAS?

4.1 Modalidades:

- A. Interesse Social;
- B. Interesse Específico.

4

QUAIS SÃO AS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO POSSÍVEIS E OS INSTRUMENTOS PRÓPRIOS DE CADA UMA DELAS?

Modalidades:

A. Interesse Social:

Art. 47,

VII – regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

b) de imóveis situados em ZEIS; ou

c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

4

QUAIS SÃO AS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO POSSÍVEIS E OS INSTRUMENTOS PRÓPRIOS DE CADA UMA DELAS?

Modalidades:

A. Interesse Social:

Baixa renda predominante +

1. Posse mansa e pacífica há mais de 5 anos; **OU**
2. ZEIS; **OU**
3. Área declarada como de Interesse Social por União, Estados ou Municípios.

4

QUAIS SÃO AS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO POSSÍVEIS E OS INSTRUMENTOS PRÓPRIOS DE CADA UMA DELAS?

Modalidades:

Custos de implantação de sistema viário e infraestrutura básica:

Lei 11.977/09:

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

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

4

QUAIS SÃO AS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO POSSÍVEIS E OS INSTRUMENTOS PRÓPRIOS DE CADA UMA DELAS?

Modalidades:

B. Interesse Específico:

“Art. 47, VIII – regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VII”.

4

QUAIS SÃO AS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO POSSÍVEIS E OS INSTRUMENTOS PRÓPRIOS DE CADA UMA DELAS?

Modalidades:

ATENÇÃO: Contexto geral x Beneficiário Individual

É possível haver, no contexto de uma Reg. Fundiária de Interesse Social, beneficiários que não se enquadram como de Interesse Social (do mesmo modo que imóveis não residenciais em áreas com predominância de moradia).

A eles aproveita o procedimento de regularização na fase objetiva (regularização do parcelamento).

A fase final de titulação também é possível, mas terá as limitações próprias de interesse específico (ex: não se lhes aplica legitimação de posse, compra e venda simbólica de imóvel público, isenção de ITBI, etc).

4

QUAIS SÃO AS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO POSSÍVEIS E OS INSTRUMENTOS PRÓPRIOS DE CADA UMA DELAS?

Instrumentos

Interesse Social:

A. Auto de Demarcação Urbanística:

Art. 47, III – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

4

QUAIS SÃO AS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO POSSÍVEIS E OS INSTRUMENTOS PRÓPRIOS DE CADA UMA DELAS?

Instrumentos

Interesse Social:

A. Auto de Demarcação Urbanística:

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 pela Lei nº 12.424, de 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 pela Lei nº 12.424, de 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.

4

QUAIS SÃO AS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO POSSÍVEIS E OS INSTRUMENTOS PRÓPRIOS DE CADA UMA DELAS?

Instrumentos

Interesse Social:

A. Auto de Demarcação Urbanística:

- Do ponto de vista registral, a adoção do ADU é bem-vinda pois dispensa a atuação dos titulares de direitos reais, quando existentes (bastando sua inércia), para atos de conformação objetiva da área a ser regularizada (AR) e a área matriculada ou transcrita (AM).
- Por outro lado, permite a abertura de matrícula quando não encontrada matrícula ou transcrição alguma para a área.

4

QUAIS SÃO AS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO POSSÍVEIS E OS INSTRUMENTOS PRÓPRIOS DE CADA UMA DELAS?

Instrumentos

Interesse Social:

A. Auto de Demarcação Urbanística:

- A adoção do ADU não obriga a nenhuma forma específica de titulação, podendo ser consorciada com qualquer tipo de titulação derivada ou aquisição originária (legitimação de posse ou usucapião).

4

QUAIS SÃO AS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO POSSÍVEIS E OS INSTRUMENTOS PRÓPRIOS DE CADA UMA DELAS?

Instrumentos

Observação sobre o Auto de Demarcação Urbanística :

Em Minas Gerais, após estudos realizados em parceria com o **Ministério Público Estadual** (Coordenadoria de Habitação e Urbanismo), o CORI defende a possibilidade de adoção do A.D.U. também em regularizações de interesse específico, desde que os procedimentos de regularização não sejam concluídos com titulação por via de legitimação de posse (essa sim, exclusiva de interesse social). Nesses casos, os próprios beneficiários devem arcar com os custos do procedimento.

4

QUAIS SÃO AS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO POSSÍVEIS E OS INSTRUMENTOS PRÓPRIOS DE CADA UMA DELAS?

Instrumentos

Interesse Social:

B. Legitimação de Posse:

Art. 47:

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

§ 1o A demarcação urbanística e a legitimação de posse de que tratam os incisos III e IV deste artigo não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos do art. 60 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

4

QUAIS SÃO AS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO POSSÍVEIS E OS INSTRUMENTOS PRÓPRIOS DE CADA UMA DELAS?

Instrumentos

Interesse Social:

B. Legitimação de Posse:

Art. 58, § 1º Após o registro do parcelamento de que trata o caput, o poder público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

4

QUAIS SÃO AS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO POSSÍVEIS E OS INSTRUMENTOS PRÓPRIOS DE CADA UMA DELAS?

Instrumentos

Natureza Jurídica e Requisitos da Legitimação de Posse:

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

§ 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que: (Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

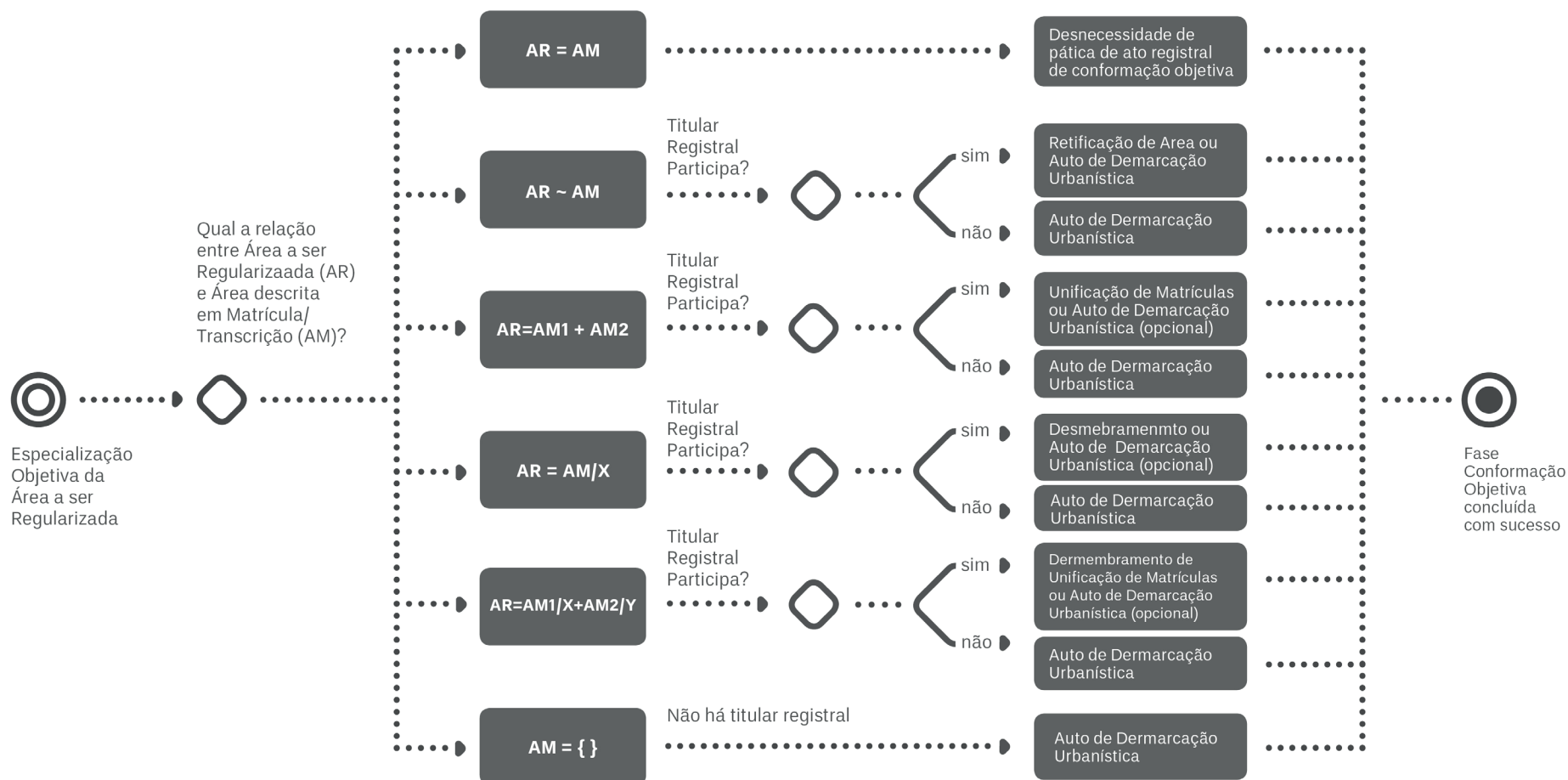
III - (revogado).

§ 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. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

5

**QUAL É O DIAGNÓSTICO REGISTRAL DA
ÁREA A SER REGULARIZADA?**

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - FASE CONFORMAÇÃO OBJETIVA

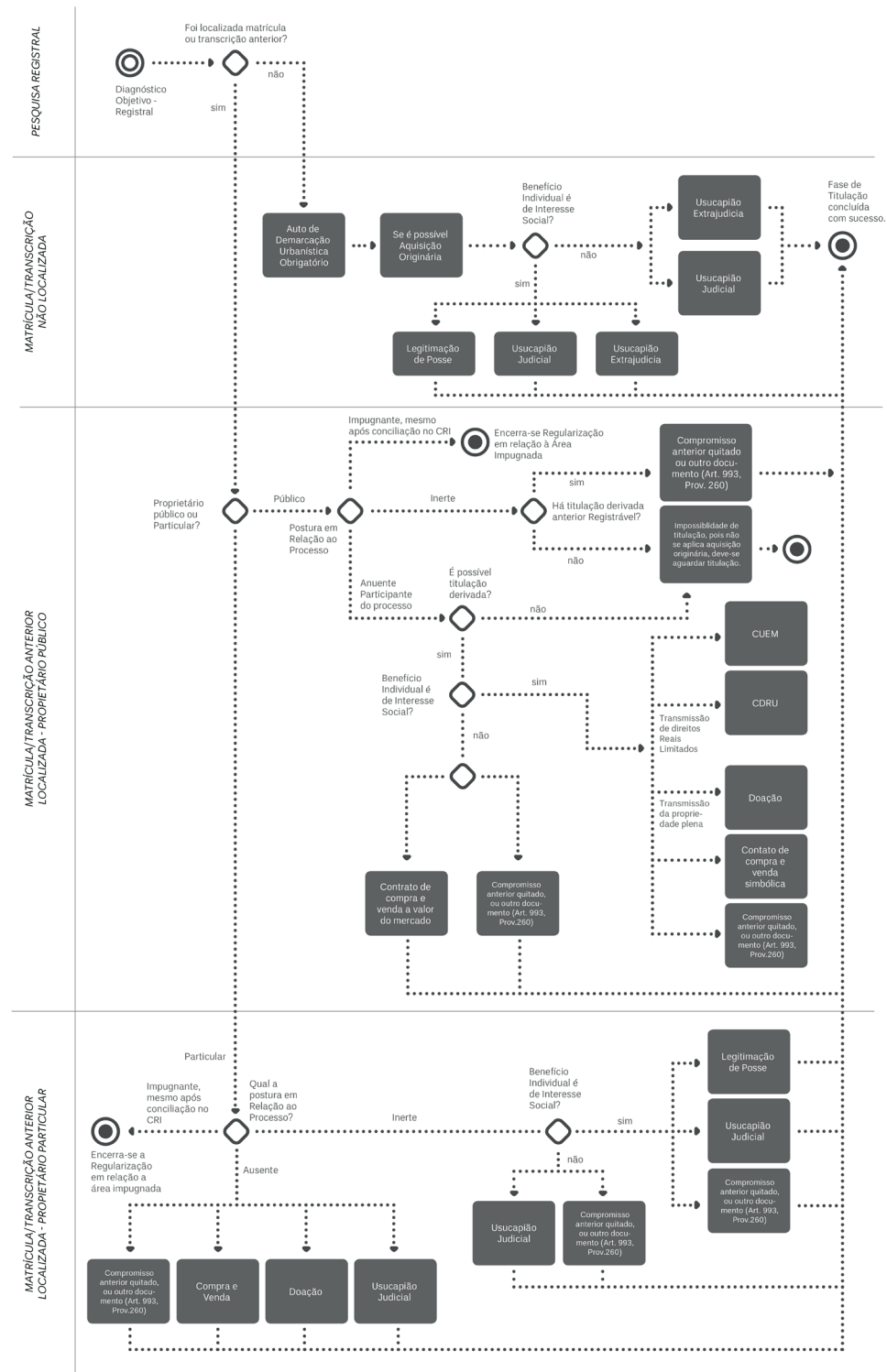


6

QUAL É A POSTURA DO TITULAR REGISTRAL EM RELAÇÃO À REGULARIZAÇÃO PRETENDIDA?

7

QUAIS SÃO AS FORMAS DE TITULAÇÃO APLICÁVEIS?



OBSERVAÇÃO FINAL SOBRE A ORDEM DAS ROTINAS:

1. Primeiro se identifica o perímetro da área a ser regularizada (AR), a partir da informação preliminar das posses irregulares.
2. Em seguida, se verifica a descrição constante do CRI para a mesma área (AM).
3. Desse cotejo entre AR e AM, decide-se por adotar ou não a ADU (ou atos registrais típicos de conformação objetiva, como desmembramento, fusão de matrículas, inserção de medidas perimetrais, apuração de remanescente, etc.).
4. Abre-se matrícula para a área a ser regularizada (caso não seja idêntica à descrição de uma matrícula existente).
5. Registra-se o parcelamento da área.
6. Registram-se, por fim, os títulos translativos ou aquisitivos dos beneficiários.

AGRADECIMENTOS

Eduardo Moreira Reis (OAB-MG).

Marta Alves Larcher (MP-MG).

Ana Cristina Souza Maia (CRI Mariana-MG).

Keziah Vianna S. Pinto (CRI Brumadinho-MG).

Livia Carvalho (CRI Bueno Brandão-MG).

Luciano Bicalho (CRI Vespasiano-MG).

Melila Barroso Ribeiro (CRI Nova Lima-MG).

Michely Freire (CRI Virgíópolis-MG).

Rafael D'Ávila Pereira (CRI Brasópolis-MG).

Sérgio Freitas (CRI Rio Pardo de Minas-MG).

Equipe do Ofício de Registro de Imóveis de Itabira-MG

MUITO OBRIGADO!

JOSÉ CELSO VILELA

Registrador de Imóveis de Itabira-MG
Coordenador de Regularização Fundiária do CORI-MG,
Gestão 2014-2016.

Contato: oficial@registroitabira.com.br