



I R I B

**26º ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS**

De 1º a 3 de julho de 2010

GRAMADO – RS

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA

Registrador/Tabelião de Protesto

www.lamanapaiva.com.br

O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV) E SUAS IMPLICAÇÕES TÉCNICAS NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei nº 11.977/2009)

INTRODUÇÃO

- A Lei nº 11.977/2009 é um diploma inovador na ordem jurídica brasileira, o qual tem a pretensão de interferir fortemente na questão imobiliária do país.
- Essa questão imobiliária é bastante complexa porque, historicamente, não se limita simplesmente ao grande problema que é a falta de titulação da propriedade imóvel, mas envolve, também, a reestruturação urbana de forma a proporcionar melhores condições de vida nas cidades, em proveito de toda a sociedade.

Reestruturação urbana

- Essas condições envolvem diversos aspectos relativos à questão urbana, como por exemplo:
 - mobilidade urbana
 - saneamento básico
 - iluminação
 - segurança
 - bem-estar
- Sem essas, vivemos sob o risco de, em pouco tempo, estarmos vivendo uma situação insustentável nos centros urbanos.

A polêmica dos emolumentos

- Entretanto, especialmente entre os registradores imobiliários, a Lei 11.977 despertou grande polêmica ao ampliar as gratuidades de emolumentos até então existentes, além de estabelecer alguns "descontos" sobre os emolumentos devidos em razão da prática de atos de registro da propriedade imobiliária que quase se equiparam às gratuidades.

A questão em perspectiva

- Por outro lado, se examinarmos a questão com outra visão, há aspectos que prometem ser compensadores, a médio prazo, para os registradores imobiliários.
- Com o incremento do financiamento popular para a compra de imóveis, aliada a uma nova política de regularização da propriedade imobiliária informal, estaremos "semeando" para colher em futuro próximo.
- Havendo um aumento no número de matrículas, aumentará, por consequência, o número de negócios e atos registrares correspondentes, remunerados por emolumentos, já que somente o primeiro registro é gratuito ou quase isento de emolumentos.

Realizando a função social

- Como nem todas as pessoas podem adquirir sua casa, a Lei está procurando resgatar a igualdade material, dando maior equilíbrio no contexto da sociedade, através da criação de mecanismos que reduzam as desigualdades sociais e econômicas da população e propiciem o acesso de todos à propriedade imobiliária.
- A regularização fundiária, a usucapião administrativa e as isenções de emolumentos para a regularização da propriedade imóvel, são alguns dos mecanismos legais já existentes.

O Direito à Moradia

- A Constituição de 1988 também elevou o direito à moradia a direito constitucional fundamental.
- O art. 6º de nossa Lei Fundamental proclama a moradia como direito social e os artigos 183 e 191 garantem a usucapião urbana e rural, fundadas na posse para fins de moradia.
- Entretanto, somente na atualidade têm surgido, no plano legal, dispositivos que possibilitam a plena realização desse direito constitucional, como é o caso das Leis nºs 10.257/2001, 11.481/2007, 11.888/2008, 11.977/2009, dentre outras, que estão promovendo uma verdadeira revolução no âmbito social.

Propriedade e titulação

- Tradicionalmente, em nosso Direito, a propriedade imóvel é constituída de maneira formal, através da apresentação do título hábil ao Registro de Imóveis.
- Se não há um título não há condições jurídicas de constituir a propriedade. Quando falta o título há apenas posse sobre o imóvel (propriedade informal).

Da posse à propriedade

- A formação do título de propriedade com fundamento na posse prolongada, era realizada, tradicionalmente, no Brasil, somente através do processo judicial de usucapião.
- Com o advento da Lei nº 11.977/2009, surgiu a possibilidade de aquisição da propriedade imobiliária (com a formação do respectivo título), em razão da posse prolongada, através da usucapião administrativa, depois de realizado o processo de regularização fundiária

Foco desta abordagem

- Inicialmente surgiram muitas dúvidas acerca da rotina dos contratos de financiamento dos imóveis do PMCMV, as quais, entretanto, foram recebendo esclarecimentos e normatização, já se tendo estabelecido uma rotina para o Registro de Imóveis em relação às novas práticas instituídas.
- Entretanto, no momento, estão ganhando destaque os instrumentos de regularização fundiária como meio de prevenir e resolver os aspectos sociais, políticos e registrares envolvidos na legalização da propriedade imobiliária informal praticada no país.
- Esse será o enfoque da presente abordagem.

Estrutura da Lei nº 11.977/2009

- **A Lei nº 11.977/2009 está dividida em quatro capítulos:**

CAPÍTULO I DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – PMCMV

CAPÍTULO II DO REGISTRO ELETRÔNICO E DAS CUSTAS E EMOLUMENTOS

CAPÍTULO III DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

O PMCMV E A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- A Lei 11.977 instituiu, não só o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), do Governo Federal, que se destina ao custeio de moradia à população de baixa renda, mas também a regularização fundiária de interesse social.
- Assim, a regularização fundiária está intimamente ligada a esse Programa porque viabiliza a titulação da propriedade imobiliária à população pobre do país e isso vai possibilitar que sejam destinados recursos financeiros à construção de moradias nos terrenos regularizados, pois o alto custo da terra urbana é um dos grandes limitadores das ações governamentais nesse setor.

A CONCEPÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- A Regularização Fundiária deve ser entendida como um PROCEDIMENTO DE TRANSFORMAÇÃO SOCIAL-JURÍDICO-ECONÔMICO, mediante a intervenção do Poder Público na propriedade (privada ou pública) em decorrência de evidente interesse social, a fim de legalizar a permanência de possuidores em áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, de forma a promover o direito social à moradia, a função social da propriedade e a organização das cidades.

DO ESPAÇO URBANO

O espaço urbano brasileiro apresenta características de uma paisagem fragmentada:

- de um lado, temos áreas formadas por empreendimentos imobiliários vultosos, de grande infra-estrutura (Cidade Formal);
- de outro, temos regiões que se caracterizam por aglomerados de pessoas morando em condições precárias (Cidade Informal - Favela).

Propriedade formal e informal

- *Entretanto pergunta-se:*
- *Qual é a modalidade de propriedade protegida pela Constituição?*
- *A propriedade formal ou a informal?*

Regularização da propriedade informal

- Assim, destaca-se a importância dos instrumentos de regularização fundiária como meio de prevenir e resolver os aspectos sociais envolvendo a propriedade informal no meio urbano.

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ACORDO COM A LEI Nº 11.977/2009

Conceito Legal de Regularização Fundiária (Art. 46 da Lei nº 11.977/2009)

- 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.

Alcance do Conceito de Regularização Fundiária (Art. 46 da Lei nº 11.977/2009)

- Em poucas palavras: a regularização fundiária é um processo para transformar terra urbana em terra urbanizada.
- Não basta ocupar o meio urbano, mas sim ordenar e prover infraestrutura a essa ocupação territorial.
- A desapropriação poderá ser utilizada como medida complementar necessária ao processo de urbanização para a integração de assentamentos irregulares à estrutura das cidades (abertura de ruas, espaços para obras de infraestrutura, etc.)

PRESSUPOSTO PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

- O pressuposto para a realização do processo de regularização fundiária de interesse social é a existência de assentamentos irregulares (sem título de propriedade) ocupados por população de baixa renda e que o Poder Público tenha interesse em regularizar, ainda que sejam outros os legitimados a darem início ao processo, (ver art. 50).

Área urbana consolidada (Art. 47, II e alíneas – um novo conceito legal)

- O novo conceito de área consolidada é trazido pelo inciso II do art. 47 da Lei:
"área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:
 - a) drenagem de águas pluviais urbanas;
 - b) esgotamento sanitário;
 - c) abastecimento de água potável;

- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.”

Exemplos de Situações Consolidadas/Irreversíveis



Foto ilustrativa da rua João de Souza Garcia esq Benjamin Constant (asfaltada), sentido SULESTE/NORDESTE.



Rua João de Souza Garcia, lado ímpar, sentido NOROESTE/SULESTE, no fundo Rua Benjamin Constant (asfaltada).

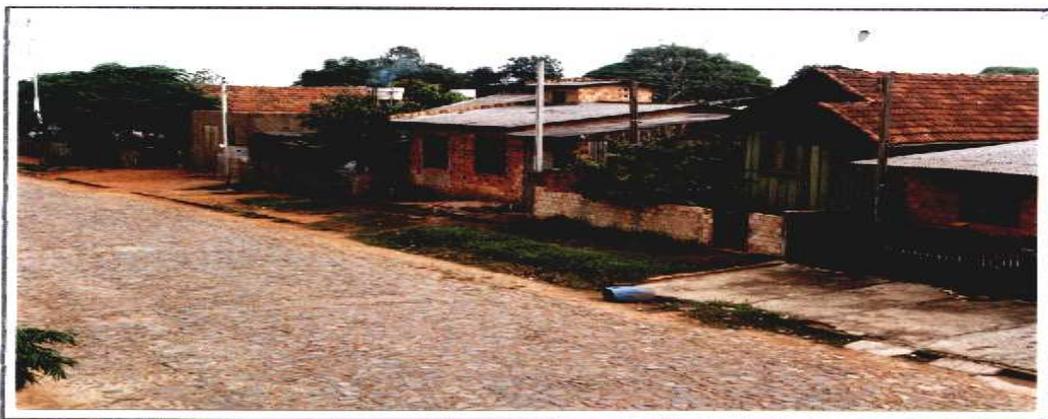


Foto ilustrativa da rua João de Souza Garcia, sentido SULESTE/
NORDESTE, lado ímpar, em direção a Av. Américo Vespúcio.

ZEIS (ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL)

- Instrumento previsto pelo Estatuto da Cidade que permite a delimitação e destinação de determinadas áreas do Município para abrigar moradia popular, com o objetivo de implantar habitação de interesse social.
- É uma maneira de assegurar terras bem localizadas e providas de infra-estrutura para o uso da população de baixa renda, criando uma "reserva de mercado" para habitação social.

ZEIS (ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL) (Art. 47, V)

- A delimitação de ZEIS é definida no Plano Diretor do Município ou em lei municipal específica.
- Além disso, as ZEIS determinam normas especiais de uso, ocupação, parcelamento do solo e edificação para áreas já ocupadas por assentamentos informais. Essas normas são específicas para a área que será objeto de regularização, esteja ela vazia ou ocupada.

Ocupações de baixa renda

- Assim, para que seja possível a regularização fundiária de interesse social, na área a regularizar devem predominar ocupações pertencentes a pessoas de baixa renda, o que não significa que nesse procedimento possam ser regularizados lotes de extensão superior a 250m²

(característicos da moradia de pessoas de baixa renda), salvo se destinados à usucapião coletiva nos termos do art. 10 do Estatuto da Cidade.

Abrangência
(Art. 47, VI)

- A regularização fundiária prevista pela Lei nº 11.977, de 07.07.2009, aplica-se a assentamentos irregulares, assim consideradas as ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, predominantemente utilizadas para fins de moradia.

Espécies
(Art. 47, incisos VII e VIII)

- A Regularização Fundiária pode ser:
- De interesse social: regularização de assentamentos irregulares ocupados por população de baixa renda, nos casos:
 - a) em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia;
 - b) de imóveis situados em ZEIS; ou
 - 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;
- De interesse específico: regularização fundiária na qual não está caracterizado o interesse social nos termos acima.

Legitimação
(Art. 50)

- Estão legitimados a promover regularização fundiária:
- a União;

- os Estados e o Distrito Federal;
- os Municípios;
- os beneficiários, individual ou coletivamente;
- cooperativas habitacionais;
- associações de moradores,
- fundações,
- organizações sociais e OSCIPs,
- outras associações civis com finalidade ligada a desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

O alvo da regularização fundiária

- Ao tratarmos da regularização de imóveis, faz-se mister ressaltar que o ápice ou o alcance da norma jurídica (Constituição Federal, Lei nº 6.766/79, Lei nº 9.785/99 e Lei nº 10.257/01) dar-se-á através do registro imobiliário.
- Portanto, o procedimento de regularização deverá ter como alvo, desde sua instalação, a produção de um título hábil ao ingresso no Fólio Real. Dessa forma, os interessados devem-se ater aos princípios registrares previstos na Lei dos Registros Públicos.

O Procedimento de regularização inicia com o auto de demarcação
(Art. 56)

- De acordo com a Lei nº 11.977, o procedimento é desenvolvido a partir da lavratura de Auto de Demarcação Urbanística pelo órgão do Poder Público interessado em realizar a regularização fundiária (União, Estado ou Município).

DOCUMENTOS QUE INSTRUEM O AUTO DE DEMARCAÇÃO
(Art. 56)

- 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, bem como seu número de matrícula ou transcrição e a indicação do proprietário, se houver;
- II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante no registro de imóveis; e
- III – certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes. (§ 1º do art. 56)

PUBLICAÇÃO DO EDITAL E GRATUIDADE DE EMOLUMENTOS

- A publicação do edital deve-se verificar dentro do prazo de 60 dias.
- Deve haver uma publicação no Diário Oficial do Município (ou de outro ente da Federação que esteja promovendo a regularização) e uma publicação em jornal de grande circulação local, dentro do referido prazo.
- A publicação do edital em jornal de grande circulação local corre por conta do promovente do processo de regularização fundiária de interesse social, tendo em vista que a gratuidade de emolumentos estabelecida pelo art. 68 da Lei n. 11.977/2009 abrange tão-somente:
 - a) A averbação do auto de demarcação urbanística;
 - b) O registro dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária;
 - c) O registro do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade.

REGISTRO DO PARCELAMENTO E TITULAÇÃO DA POSSE (Art. 58)

- Após o registro do parcelamento, o poder público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

- O título de legitimação de posse será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado (art. 167, I, nº 41, da LRP) na matrícula do imóvel.
- Esse é um *título precário* que só materializa o *fato da posse*, até que venha a ser provado ou implementado o prazo constitucional de posse *ad usucapionem* (art. 183 da Constituição) para que se dê sua conversão em título de propriedade.

LEGITIMAÇÃO DE POSSE E DIREITO DE MORADIA (Art. 59 e parágrafo único)

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

CONDIÇÕES PARA A CONCESSÃO DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE (Art. 59 e parágrafo único)

- A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo Poder Público, desde que:
 - I – não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;
 - II – não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e
 - III – os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m².

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO (Art. 60)

- Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 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.

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

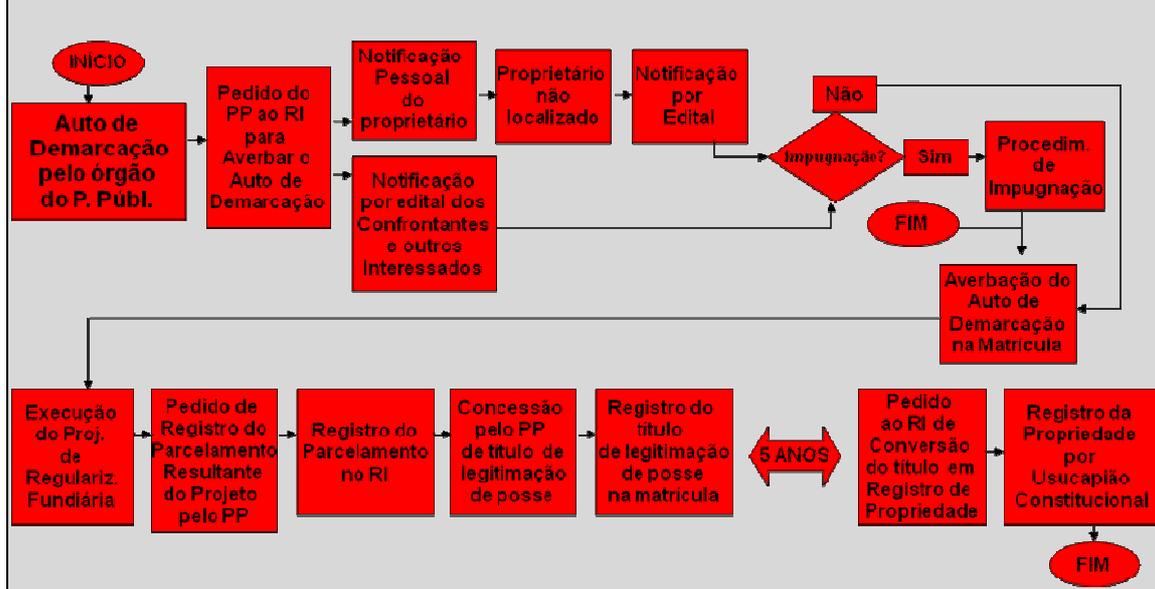
- O instituto do art. 60 significa a introdução da USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL no país, a qual se processa perante o Ofício do Registro de Imóveis, independentemente de qualquer decisão ou homologação judicial. Caracteriza-se por dois aspectos peculiares:
- 1º) Resulta de prévio processo de regularização fundiária de interesse social;
- 2º) Contempla somente a usucapião especial urbana (ou constitucional).

Conversão do Registro de Posse em Registro de Propriedade (Art. 60, parágrafos 1º e 2º)

- Para requerer a conversão do registro de posse em registro de propriedade, o adquirente apresentará (ao RI):
- I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel (devem ser relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo Poder Público);
- 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.

Fluxograma do Procedimento

FLUXOGRAMA DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL



ASPECTOS TÉCNICOS E SUAS IMPLICAÇÕES PRÁTICAS NO REGISTRO DE IMÓVEIS PARA A REALIZAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA LEI Nº 11.977/2009

Concepção técnica da demarcação urbanística

- Tecnicamente a demarcação urbanística é um procedimento administrativo voltado para a regularização fundiária de interesse social que consiste na delimitação de uma área pública ou privada sobre a qual há um assentamento consolidado.
- Trata-se de um procedimento novo, que não se confunde com o procedimento discriminatório previsto na Lei Federal nº 6.383/1976, destinado à demarcação de terras públicas devolutas.

Características da demarcação

- A demarcação urbanística pode ser realizada por qualquer dos entes federados; materializa-se através de em um auto de demarcação urbanística, que deve ser instruído com os documentos do §1º do artigo

56 da Lei nº 11.977/2009, constituindo título hábil ao registro.

- O auto de demarcação urbanística e os atos de registro dele decorrentes não implicam alteração da situação dominial dos imóveis sobre os quais incidir a demarcação realizada. Somente com a conversão da legitimação da posse em propriedade há alteração dominial.

Preparação para a averbação do auto de demarcação

- O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os documentos previstos nos incisos I a III do § 1º do art. 56 da Lei nº 11.977/2009, os quais deverão ser apresentados em tantas vias quantos forem os interessados a serem notificados.
- Realizadas as buscas, o Oficial do Registro de Imóveis notificará pessoalmente o proprietário da área e os detentores de direitos reais e, por edital, os confrontantes e eventuais interessados na forma do § 1º do artigo 57.

Notificações e Editais

- Todas as notificações previstas no § 1º do artigo 57 e no § 2º do artigo 56 devem ser acompanhadas das cópias dos documentos que instruíram o auto de demarcação urbanística.
- O proprietário do imóvel deverá ser notificado pessoalmente no endereço constante do registro, ou naqueles fornecidos pelo poder público e ainda no endereço do imóvel. Não sendo localizado, a notificação será realizada por edital.

Juntada de publicações

- O Poder Público deverá remeter cópia do Diário Oficial que publicou os editais, ao Registro de Imóveis, para juntada aos autos do procedimento.
- O promovente do processo de regularização fundiária deverá remeter exemplar do jornal de grande circulação local que publicou o edital, ao

Registro de Imóveis, para juntada aos autos do procedimento.

Averbação do Auto de Demarcação

- O auto de demarcação urbanística deve ser averbado na matrícula do imóvel objeto de demarcação.
- Não havendo matrícula da área demarcada, esta deverá ser aberta com base na planta e memorial descritivo que instruíram o auto de demarcação urbanística. Entende-se que esse dispositivo trata das situações em que:
 - a) não se localiza qualquer registro anterior referente à área demarcada;
 - b) a área demarcada não coincide com a área registrada;
 - c) a área demarcada abrange mais de um imóvel de proprietários particulares distintos.
- Não poderá ser lavrado auto de demarcação urbanística englobando áreas de propriedade privada e áreas de propriedade pública.
- Nessas situações, deverão ser elaborados autos de demarcação separados para as áreas de domínio público e de domínio privado, observando-se os procedimentos abaixo.
- Nos casos em que não houver coincidência entre a área demarcada e a área matriculada, ou em que não seja possível apresentar a planta de sobreposição da área demarcada com os registros de origem, o promovente da regularização deverá requerer que o procedimento seja complementado pelo art. 213 da Lei nº 6.015/1973, especialmente quanto à anuência e notificação dos confrontantes.
- Uma vez aberta a matrícula, proceder-se-á à averbação do auto de demarcação urbanística.
- Havendo registro anterior, e na hipótese de existência de ônus reais incidentes sobre imóveis abrangidos pela área demarcada, estes deverão ser transportados por averbação para a matrícula da área demarcada.

1º Caso especial de averbação

- Quando a área demarcada corresponde a uma parte da área de um imóvel matriculado:
- a) Deve-se abrir uma nova matrícula, nos termos do artigo 57, § 5º da Lei nº 11.977/2009, com base na planta e no memorial descritivo.
- b) Nessa matrícula, aberta com base no auto de demarcação, deve constar, no campo referente ao proprietário, o nome do proprietário do imóvel sobre o qual incide o auto.
- c) A matrícula original não deverá ser encerrada e nela também deverá ser feita a averbação do auto de demarcação, para fins de publicidade.

2º Caso especial de averbação

- Quando a área demarcada abrange mais de um imóvel de um mesmo proprietário ou de diferentes proprietários:
- a) Deve-se abrir uma nova matrícula nos termos do artigo 57, § 5º da Lei nº 11.977/2009, com base na planta e no memorial descritivo.
- b) Nesta matrícula aberta com base no auto de demarcação, no campo referente ao proprietário, devem constar todos os proprietários dos imóveis sobre os quais incide o auto.
- c) As matrículas originais não devem ser encerradas e nelas também deve ser feita a averbação do auto de demarcação, para fins de publicidade, podendo ocorrer as seguintes situações:
- Área pertencente a dois ou mais proprietários (vários registros) sendo apresentada planta identificando cada um dos imóveis atingidos, com controle de especialidade. Nesse caso, a averbação/notícia a ser feita no registro de origem deverá especificar o *quantum* de área que está sendo atingido pela demarcação urbanística;
- Área pertencente a dois ou mais proprietários (vários registros) não sendo possível indicar com precisão o *quantum* de cada área registrada será atingida. Nesse caso, a averbação/notícia a ser feita no registro de origem deverá indicar que "parte" da área ali registrada está sendo atingida pela demarcação urbanística objeto da matrícula "x", na qual foi averbado o

auto de demarcação;

3º Caso especial de averbação

- Quando a área objeto do auto de demarcação não está identificada em registro anterior:
- a) Não sendo encontrado registro/matricula referente ao imóvel, deverá ser promovida a notificação a que se refere o § 2º do art. 56 (União, Estado/Distrito Federal e Município). Deverá também ser publicado o edital notificando os confrontantes e eventuais interessados, na forma do art. 57, §1º.
- b) Após a manifestação dos entes públicos confirmando que a área não é de seu domínio, ou decorrido o prazo estipulado no artigo sem qualquer manifestação e não havendo impugnação por parte dos confrontantes ou eventuais interessados, deve-se abrir uma matrícula nos termos do art. 57, § 5º da Lei nº 11.977/2009, com base na planta e no memorial descritivo.
- c) Nessa hipótese, após a descrição do imóvel, nos campos referentes ao proprietário e registro anterior sugere-se que conste a seguinte expressão: "MATRÍCULA ABERTA EM VIRTUDE DE PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NOS TERMOS DO § 5º DO ARTIGO 57 DA LEI FEDERAL Nº 11.977/2009, POR NÃO TER SIDO LOCALIZADO O PROPRIETÁRIO E O REGISTRO ANTERIOR DO IMÓVEL".
- d) Deve-se, então, averbar nessa matrícula a manifestação ou não dos entes públicos notificados, incluindo a data e a forma de notificação.
- e) Caso algum dos poderes públicos se manifeste e demonstre que é proprietário da área deverá ser aplicada a norma do parágrafo § 4º do mesmo artigo 56.
REGISTRO DO PARCELAMENTO DECORRENTE DO PROJETO DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
- Conforme os artigos 58, 65 e 66, II, da Lei nº 11.977/2009, o parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária deve ser levado a registro, o que importa na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do projeto.

Vedação ao remembramento de parcelas

- O registro do parcelamento determina a abertura de matrícula para todas as parcelas resultantes do projeto (artigo 66), as quais não podem ser lembradas (artigo 70 da Lei 11.977/2007).

Registro do parcelamento e encerramento de matrícula

- O registro do parcelamento deve ser feito na matrícula já existente ou aberta para averbação do auto de demarcação urbanística, conforme a situação:
- a) no caso de matrícula já existente antes da demarcação, o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária não deve implicar o seu encerramento;
- b) no caso de matrícula aberta por força do procedimento de demarcação urbanística, o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária deve implicar o seu encerramento, uma vez que os registros originais continuam ativos e disponíveis. A(s) matrícula(s) original(is) não serão encerradas.

Referências a áreas e matrículas originárias

- Nas matrículas abertas para cada parcela, no campo "registro anterior" devem constar as matrículas referentes:
- a) à área objeto da demarcação; e
- b) à(s) matrícula(s) que originaram esta primeira.

Variações de procedimento

- Quando for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros originais (parcelamento com controle de especialidade) devem constar, nesse caso, nos campos "registro anterior" e "proprietário", além da matrícula da área relativa ao auto de demarcação, a(s) matrícula(s) ou transcrição(ões), bem como o(s) nome(s) de seu(s) proprietário(s).
- Não sendo possível identificar a exata origem da parcela matriculada (parcelamento sem controle de especialidade), nos campos "registro anterior" e "proprietário" devem constar, além da matrícula da área relativa ao auto de demarcação, todas as matrículas/transcrições, bem como os nomes de todos os proprietários de imóveis sobre os quais

incidiu o auto de demarcação.

LEGITIMAÇÃO DE POSSE

- Os títulos de legitimação de posse conterão, no mínimo, o nome completo do beneficiário, números de RG e CPF e indicação do estado civil, não sendo necessária a indicação do nome e dados do cônjuge ou companheiro bem como regime de casamento, dados que poderão ser fornecidos em declaração anexa ao título, com os demais dados necessários à qualificação do beneficiário, como nacionalidade e profissão.

Termo de cessão de direitos possessórios e qualificação

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

Outras providências na legitimação de posse

- A cessão dos direitos possessórios, a título gratuito ou oneroso, será devidamente averbada na matrícula do imóvel, devendo conter anuência do promovente da regularização quando esta obrigação estiver contida no título.
- O promovente da regularização poderá cancelar, por decisão motivada, título de legitimação anteriormente outorgado, mediante declaração expressa, que será averbada na matrícula do imóvel.

CONVERSÃO DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE EM PROPRIEDADE

- O detentor do título de legitimação deve requerer a conversão do título em propriedade na forma do artigo 60 da Lei nº 11.977/2009. Somente com essa conversão há alteração da situação dominial do(s) imóvel(is) que foi(ram) objeto de demarcação.

Certidão negativa

- A certidão negativa de ações a ser apresentada junto com a documentação exigida pelo artigo 60, §1º, I, deve dizer respeito a TODO o imóvel, e não somente ao lote legitimado, e, ainda, emitida em nome do proprietário do imóvel, que será aquele nome constante do registro de imóveis ou o indicado pelo poder público no início do procedimento de demarcação urbanística para fins de regularização fundiária de interesse social.

IMPORTÂNCIA DO REGISTRADOR IMOBILIÁRIO NO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A importância da participação do Registrador

- A compreensão da situação jurídica da área a ser regularizada, verificável através da MATRÍCULA IMOBILIÁRIA e sua comparação com a realidade é fundamental para determinar o correto instrumento a ser aplicável.
- Além disso, o Registrador Imobiliário poderá auxiliar os que o procuram, INDICANDO O CAMINHO MAIS EFICIENTE, como por exemplo:

- Regularização de uma área particular → ZEIS, desapropriação para fins de interesse social; usucapião coletiva, usucapião extrajudicial, projeto MORE LEGAL (RS).
 - Regularização de Área Pública □ Concessão de direito à moradia, instituição de ZEIS.
- Neste passo, constata-se que a participação inicial do Registrador Imobiliário desdobra-se em duas funções:
 - A primeira como GARANTIDOR DA SEGURANÇA JURÍDICA, conservando na matrícula e informando através de Certidões a situação jurídica do bem, objeto da regularização.
 - A segunda como profissional do direito que indica às partes interessadas o caminho a ser seguido, conforme a norma legal.
 - Posteriormente, o Registrador poderá auxiliar na elaboração do projeto previsto no art. 53 da Lei 11.977/2009), caso este seja obrigatório.
 - É a atividade cartorial que efetua o controle prévio da legalidade do procedimento de regularização:
 - Exame da documentação;
 - Intimação dos interessados;
 - Direito à impugnação.
 - É a atividade cartorial que poderá orientar o Poder Público quanto às formas de sanear o procedimento.
 - E, principalmente, é a atividade cartorial que confere a titulação da propriedade, aos contemplados pela regularização fundiária de interesse social.

MODELOS
DE USO CORRENTE NAS PRÁTICAS DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PARA A REALIZAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

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, 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).

(Parágrafo adicional no caso de área pública)

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

Prefeitura Municipal de emde.....de

PREFEITO MUNICIPAL

(REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE, ETC.)

MODELO Nº 2

**NOTIFICAÇÃO DO TITULAR DO DOMÍNIO PELO PODER PÚBLICO
PROMOVENTE DA DEMARCAÇÃO QUANDO SE TRATAR DE ÁREA
PÚBLICA**

(Art. 56, § 2º)

--

NOTIFICAÇÃO

NOME DA AUTORIDADE OU ÓRGÃO NOTIFICADOS: 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..... MUNICÍPIO
ESTADO:

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 art. 56, parágrafo 2º da Lei n. 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 (ou que a referida área demarcada CONFRONTA com área pública sob administração desse ente federado ou órgão de controle patrimonial).

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 INFORMAR a este promovente da REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, representado pela Secretaria Municipal de, sito na Rua nº..... Bairro, nesta cidade de, cujo horário de expediente, nos dias úteis, é das àsh, se a referida área realmente pertence à (ao)(ente federado), (ou se, na qualidade de representante do interesse dominial da área pública CONFRONTANTE com a área demarcada, observado o mesmo prazo, apresente IMPUGNAÇÃO à demarcação urbanística realizada. A ausência de manifestação por parte de Vossa Senhoria (Excelência) no prazo assinalado implicará a continuidade do processo de demarcação urbanística, de acordo com o que autoriza o § 3º do art. 56 da Lei n. 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
DO TITULAR DO DOMÍNIO DO IMÓVEL DEMARCADO
PELO OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
(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:

O Oficial do Registro de Imóveis de, no uso de suas atribuições e em vista do que dispõe o art. 57, § 1º da Lei n. 11.977/2009, NOTIFICA Vossa Senhoria que o Poder Público Municipal (ou outro entre 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, conforme lhe é facultado pelo § 1º do art. 57 da Lei n. 11.977/2009.

Localidade,dede

Assinatura do Oficial do Registro de Imóveis

MODELO Nº 4

EDITAL DE NOTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES*

(Art. 57, § 2º)

EDITAL DE NOTIFICAÇÃO

O Oficial do Registro de Imóveis de, no uso de suas atribuições e tendo em vista o que dispõe o art. 57, § 2º da Lei n. 11.977/2009, FAZ SABER ao notificados

.....,
..... e
.....(nomes e qualificações dos confrontantes),
que o Poder Público Municipal (ou outro ente da federação 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, etc.)....., a qual CONFRONTA com imóveis de propriedade dos já mencionados notificados.

Ficam Vossas Senhorias, dessa forma, CIENTIFICADOS de que, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data de publicação do presente EDITAL DE NOTIFICAÇÃO poderão 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, conforme lhe é facultado pelo inciso III do § 3º do art. 57 da Lei n. 11.977/2009.

Localidade,dede

Assinatura do Oficial do Registro de Imóveis

*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 promovente da regularização fundiária (art. 57, § 3º, II).

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 trinta e nove mil metros quadrados (**39.000,00m²**), com as seguintes dimensões e confrontações: ao NOROESTE, na extensão demetros edecímetros (.....m), com o alinhamento da Rua; ao SULESTE, na extensão de metros edecímetros (.....m); ao NORDESTE, na extensão demetros edecímetros com área pertencente ao Município e ao SUDOESTE, com o alinhamento da Avenida

PLANTA DE SITUAÇÃO (DESENHO RESUMIDO).

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

MATRÍCULA ABERTA EM VIRTUDE DE PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL, nos termos do § 5º do art. 57 da Lei n. 11.977/2009, promovido pelo Poder Público Municipal e/ou..... (outro legitimado), 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 demarcado para fins de regularização fundiária de interesse social, de acordo com a referida Lei.

PROTOCOLO – Título apontado 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 a documentação prevista no art. 51 da Lei nº 11.977/2009, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula foi parcelado/regularizado, de acordo com o art. 58 da referida Lei, por se tratar de área de interesse social, da seguinte forma: **20.000,00m²** destinado aos lotes; **15.000,00m²** destinado ao sistema viário e **4.000,00m²** destinado às áreas públicas, totalizando a área de **39.000,00m²**. 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 Lotes 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) com terras pertencentes a; ao NORDESTE, na extensão demetros edecímetros com o lote número..... e ao SUDOESTE, com o alinhamento da Avenida

PLANTA DE SITUAÇÃO (DESENHO RESUMIDO).

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

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

Registrador/Substituto _____ (assinatura).

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

RESTRICÇÃO AO REMEMBRAMENTO DO IMÓVEL – Por força do que estabelece o art. 70 da Lei n. 11.977/2009, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula não poderá ser **remembrado**, em razão de ter-se originado de parcelamento resultante de regularização fundiária de interesse social.

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 n. 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 artigo 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., por se tratar de 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 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 artigo 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 as vias públicas (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) titulada(s), na condição de detentor(a) da posse direta, o DIREITO DE MORADIA sobre o referido imóvel, nos termos do art. 59 da Lei nº 11.977/2009.

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 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, profissão, natural de, filho de e, com RG sob o nº e com CPF sob o nº, residente e domiciliado neste Município na Rua nº, Bairro, CEP, casado pelo regime de de bens, anteriormente/posteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, com, vem 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, visto ter-se implementado o prazo de cinco 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, ambos brasileiros, casados pelo regime de e/ou outro estado civil, residentes e domiciliados na Rua....., nº.... bairro....., nesta cidade, 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, após implementado o prazo de cinco 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).

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

Localidade,dede

Registrador/Substituto:_____ (assinatura).

MUITO OBRIGADO!!!

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA
Registrador/Tabelião de Protesto
www.lamanapaiva.com.br