



MANUAL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PLENA





PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Luiz Inácio Lula da Silva

MINISTRO DAS CIDADES

Marcio Fortes de Almeida

SECRETARIA NACIONAL
DE PROGRAMAS URBANOS

Raquel Rolnik

(janeiro de 2003 a abril de 2007)

Benny Schasberg

DIRETORIA DE ASSUNTOS
FUNDIÁRIOS URBANOS

Celso Santos Carvalho

REALIZAÇÃO, COORDENAÇÃO
E FINANCIAMENTO

Secretaria Nacional de Programas Urbanos

Aliança de Cidades

COORDENAÇÃO GERAL, EDIÇÃO
E ORGANIZAÇÃO

Celso Santos Carvalho

Denise de Campos Gouvêa

Sandra Bernardes Ribeiro

COORDENAÇÃO JURÍDICA

Nelson Saule Junior

Ellade Imparato

REDAÇÃO DOS TEXTOS BÁSICOS

Ana Paula Ribeiro Barbosa

Gabriel Ismael Folgado Blanco

Julia Azevedo Moretti

Mércia Maria Alves da Silva

Ricardo de Gouvêa Correa

COLABORADORES

Ronaldo Coelho *CENDHEC*

Vera Orange *CENDHEC*



PARTICIPANTES DA OFICINA
PREPARATÓRIA

Nelson Saule Junior (coordenação)

Instituto Pólis

Ana Paula Bruno *Prefeitura de São Paulo*

Ana Paula Ribeiro Barbosa (consultora)

Alex Abiko *Aliança de Cidades*

Celso Santos Carvalho *SNPU/MCidades*

Cristiane Siggea Benedetto

Aliança de Cidades

Denise de Campos Gouvêa *SNPU/MCidades*

Ellade Imparato *Instituto Pólis*

Eros Romaro *Anoreg*

Gabriel Ismael Folgado Blanco (consultor)

Giorgio Romano *Aliança de Cidades*

Julia Azevedo Moretti *SPU/MPO*

Mariana Kara José *Aliança de Cidades*

Mércia Maria Alves da Silva *CENDHEC*

Miguel Reis *Prefeitura de Suzano*

Katia Hale *Instituto Pólis*

Paulo Somlanyi Romeiro *Instituto Pólis*

Patricia de Menezes Cardoso *Instituto Pólis*

Patricia Ferraz *IRIB*

Paula Santos *SPU/MPO*

Pedro Araujo *Prefeitura de Santo André*

Raphael Santos *Prefeitura de Santo André*

Raquel Rolnik *SNPU/MCidades*

Renata Gonçalves *LABHAB/FAUUSP*

Ricardo de Gouvêa Correa

Fundação Bento Rubião

Sandra Bernardes Ribeiro *SNPU/MCidades*

Suzan Pereira *Prefeitura de Suzano*

Virginia Murad *Fundação Bento Rubião*

EQUIPE MINISTÉRIO DAS CIDADES

Adriana Melo Alves

Antônio Menezes Júnior

Cláudia Nascimento Melo

Celso Santos Carvalho

Deborah Lyra Marques da Silva

Denise de Campos Gouvêa

Ethel Proença Braga

Felipe Vilarinho e Silva

Frederico do Monte Seabra

Gleisson Mateus Souza

Jorge Lucien Munchen Martins

Leonardo Augusto Rodrigues Barros

Leonardo de Almeida Ferreira

Marta Wendel Abramo

Renato Souza

Roberta Pereira da Silva

Sandra Bernardes Ribeiro

Thiago Galvão

Zilda Lúcia de Abreu

EQUIPE ALIANÇA DE CIDADES

Cristiane Siggea Benedetto

PROJETO GRÁFICO E EDITORAÇÃO

Tecnopop

[André Lima / Rafael Alves]

ILUSTRAÇÕES

Cena 8

[Cintia Viana / Murilo Silva]





FAVELA DA ROCINHA – RJ Douglas Engle / Australfoto





A SECRETARIA NACIONAL DE PROGRAMAS URBANOS do Ministério das Cidades (SNPU), responsável pelo Programa Papel Passado, desenvolve, desde 2003, a Política Nacional de Regularização Fundiária, construída a partir de amplas discussões com gestores públicos municipais e estaduais e com os diversos segmentos sociais integrantes do Conselho Nacional das Cidades.

Essas discussões mostraram a importância de se implementar, como uma das estratégias do programa, uma linha de ação de apoio à capacitação de agentes locais envolvidos com o tema da regularização fundiária.

A publicação do *Manual da Regularização Fundiária Plena*, resultado da parceria do Ministério das Cidades com a Aliança de Cidades, insere-se na estratégia de capacitação. Constitui importante fonte de informação indispensável para todos aqueles que desenvolvem ações voltadas para a concretização do direito à moradia e à cidade, mediante processos de regularização fundiária sustentáveis de assentamentos urbanos ocupados por populações de baixa renda.

Na elaboração deste *Manual*, profissionais com larga experiência em regularização fundiária nos Estados de Pernambuco, Rio de Janeiro e São Paulo produziram os textos básicos, a partir dos quais numa oficina de trabalho foi discutido e ampliado o universo de questões neles abordadas. Participaram da oficina de trabalho representantes do Departamento de Assuntos Fundiários Urbanos da SNPU e da Secretaria do Patrimônio da União; consultores da Aliança de Cidades; profissionais responsáveis pelos programas de regularização fundiária dos municípios de São Paulo, Santo André e Suzano/SP; pesquisadores vinculados a organizações não-governamentais; pesquisadores da Universidade de São Paulo (USP); e membros do Instituto de





Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) e da Associação dos Notários e Registradores (Anoreg).

A análise e intercâmbio de experiências tão ricas permitiram preparar um Manual que apresenta informações sobre questões essenciais para o desenvolvimento das ações de regularização fundiária no país.

Pretendemos com este trabalho apoiar os municípios a construir novas práticas de gestão urbana participativa, multiplicando as ações que visam à regularização fundiária plena e ao enfrentamento do passivo socioambiental existente nas nossas cidades. Essas ações certamente contribuirão para a concretização da melhoria das condições de habitabilidade de assentamentos precários e para a inserção da população a uma cidade mais justa.

MARCIO FORTES
Ministro das Cidades







APRESENTAÇÃO



ALAGADOS – BA Stuckert / Arquivo Presidência da República





A SECRETARIA NACIONAL DE PROGRAMAS URBANOS (SNPU), do Ministério das Cidades, após quatro anos de sua criação, enfrenta como desafios estratégicos, a implementação dos planos diretores e a ampliação da regularização fundiária. Com isso, objetiva-se estabelecer uma nova cultura urbana no país, de acordo com as diretrizes da Constituição de 1988 e do Estatuto da Cidade.

Em 2007, a SNPU pretende dar seqüência às ações iniciadas e avançar naquilo que já se alcançou para, então, poder enfrentar as enormes barreiras e obstáculos à efetivação da função social da cidade e da propriedade urbana.

O centro estratégico de uma política fundiária urbana para o país pode ser sintetizado numa plataforma do *acesso à terra* urbanizada para todos os segmentos sociais, em áreas centrais ou bem-localizadas, além de regularizadas. Deve, também, estar articulada à política de habitação de interesse social e às demais políticas sociais de inclusão social. Essa estratégia passa pela concretização dos instrumentos de política urbana, como a edificação compulsória, o IPTU progressivo, o direito de preempção, a ZEIS e a regularização fundiária. Esses instrumentos devem ser discutidos e pactuados nos planos diretores participativos, implementados em processos permanentes de planejamento e de gestão urbana participativos, integrando a política fundiária com as políticas de habitação, saneamento e mobilidade urbana.

Para a implementação dessa política, torna-se fundamental reforçar as ações de assistência técnica e capacitação em planejamento e gestão urbana participativos e mobilizar entes públicos e a sociedade para iniciar uma campanha nacional pelo acesso à terra urbanizada para todos os segmentos sociais e à regularização fundiária plena. Trata-se, assim, de reforçar a capacidade de planejamento e gestão, tanto em níveis estaduais





e municipais, quanto em escalas metropolitana, regional e territorial. Para tanto, buscaremos, também, incentivar os atores sociais a participar ativamente desse processo, reforçando a cultura da gestão democrática das cidades e o controle social da política urbana por meio dos conselhos das cidades com caráter deliberativo.

Assim, uma das políticas prioritárias é a regularização fundiária plena implementada pelo Programa Papel Passado. As ações desse programa procuram apoiar os Estados e os municípios a ampliar o acesso à terra legal e urbanizada para a população de baixa renda. As ações de capacitação para essa política são imprescindíveis para viabilizar e ampliar esse processo.

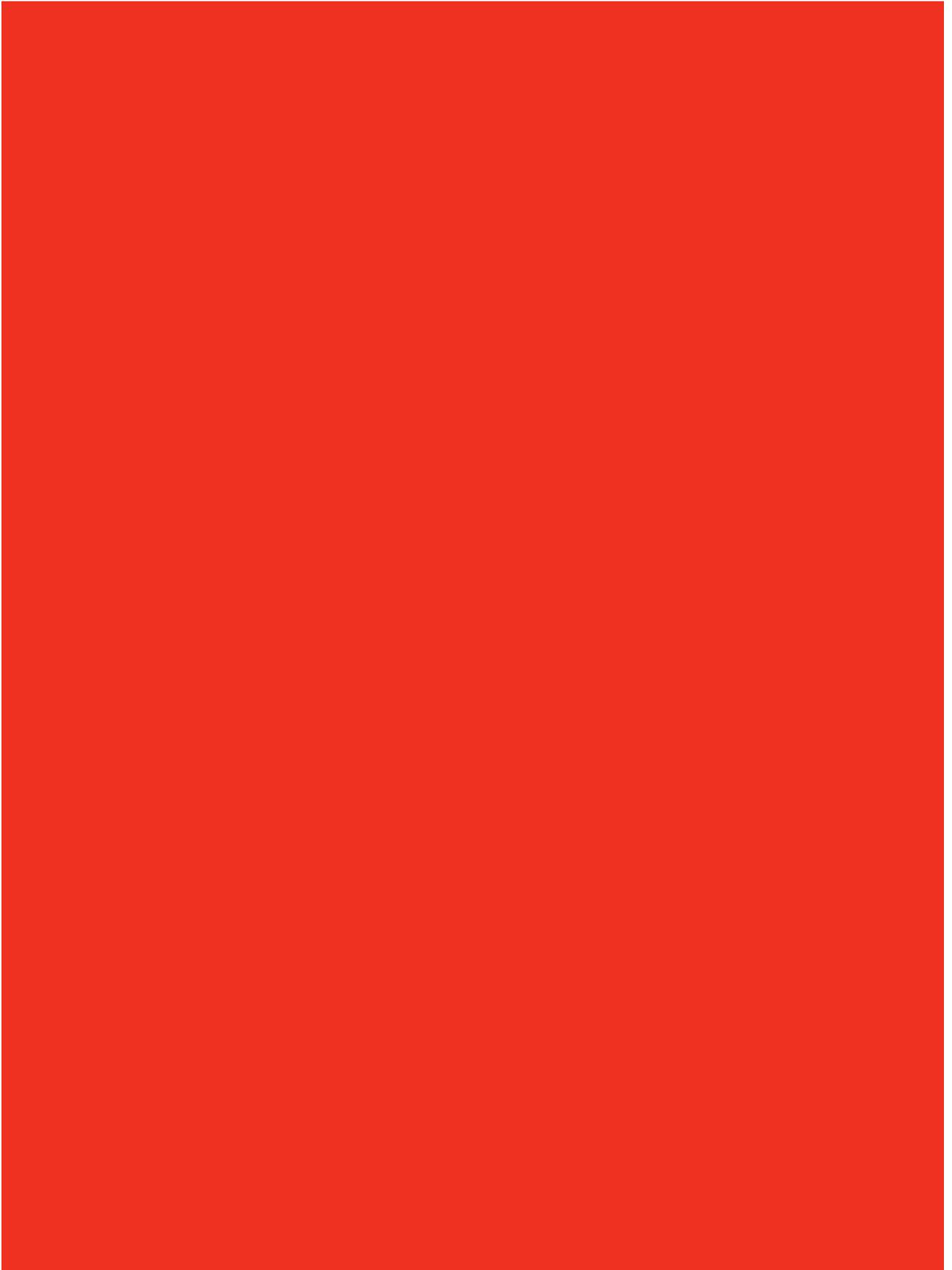
O presente *Manual*, neste sentido, é parte de um conjunto integrado de materiais complementares, como o *kit de regularização fundiária*, composto por cartilha, CD com experiências municipais de regularização e biblioteca jurídica e um livro com textos conceituais sobre o tema da regularização. Essa documentação servirá de base para uma ampla ação de capacitação de agentes locais a ser desenvolvida pelos Estados, municípios e instituições parceiras. Visa também à disseminação e à ampliação das ações de regularização fundiária plena, desenvolvidas com apoio do governo federal, em assentamentos precários de áreas urbanas em todo o país.

O *Manual* apresenta informações sobre as questões essenciais que devem ser pesquisadas e analisadas para subsidiar as ações de regularização fundiária. Mostra como proceder nos diferentes processos dessa regularização em função das diversas situações de ocupação do solo urbano por população de baixa renda.

A SNPU agradece a todos que participaram dessa difícil, mas gratificante, empreitada e convida a todos que fazem a regularização fundiária no país a ser agentes multiplicadores deste *Manual*.

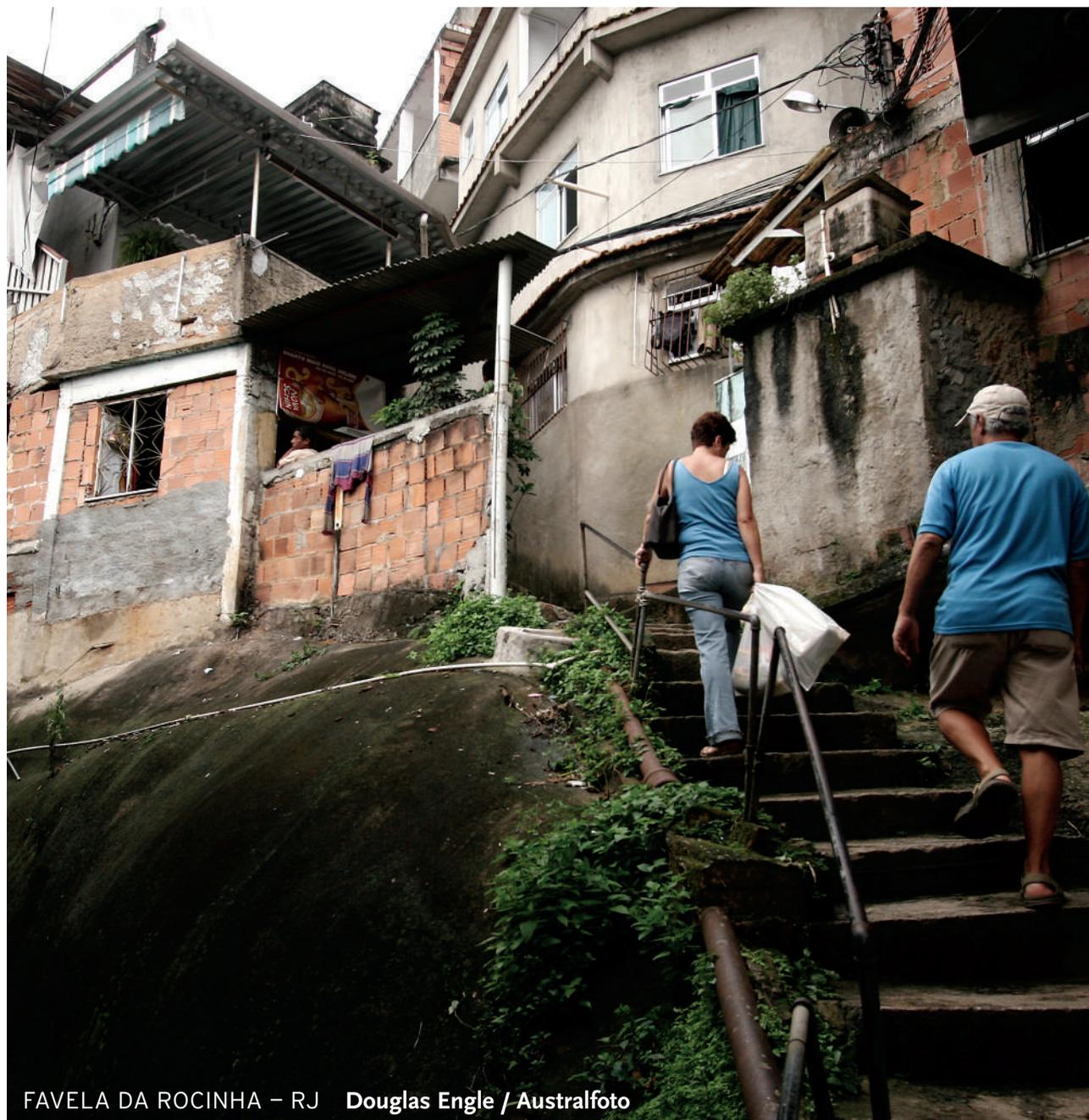
**EQUIPE DA SECRETARIA NACIONAL
DE PROGRAMAS URBANOS**







SUMÁRIO



FAVELA DA ROCINHA – RJ Douglas Engle / Australfoto





15 Introdução

PARTE 1 Bases da regularização fundiária sustentável

- 25** 01 O direito à moradia – marco legal da regularização fundiária
 - 29** 02 Caracterização do assentamento
 - 41** 03 Projeto de regularização fundiária e cadastramento físico e social
 - 51** 04 Estratégias de participação da sociedade
 - 61** 05 O licenciamento na prefeitura
 - 69** 06 Instrumentos de regularização fundiária
 - 79** 07 Registro imobiliário
-

PARTE 2 O passo a passo da regularização fundiária

- 89** 08 Regularização de ocupações de interesse social
 - 89** 8.1 Ocupações de interesse social em áreas públicas de Estados ou municípios
 - 97** 8.2 Ocupações de interesse social em áreas da União
 - 107** 8.3 Ocupações de interesse social em áreas privadas
 - 117** 09 Regularização de loteamentos
 - 118** 9.1 Loteamentos irregulares
 - 121** 9.2 Loteamentos clandestinos
 - 129** 10 Regularização de conjuntos habitacionais de interesse social
 - 137** 11 Referências bibliográficas
-

ANEXOS

- 139** Anexo 1 Modelo de CUEM
- 141** Anexo 2 Modelo de CDRU
- 143** Anexo 3 Procedimentos da ação de usucapião
- 145** Anexo 4 Exemplo de lei municipal que institui a dação em pagamento
- 152** Anexo 5 Cadastro socioeconômico
- 155** Anexo 6 Cadastro físico
- 156** Anexo 7 Normas legais
Lei Federal nº 11.481, de 2007
Provimento nº 17/99-CGJ
– Institui o Projeto More Legal II
- 173** Anexo 8 Quadro de marcos jurídicos





INTRODUÇÃO



ASSENTAMENTO TERRA SANTA – CURITIBA – PR Acervo HBB / MCidades





A NOVA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO a cargo do Ministério das Cidades é parte da construção de um projeto de desenvolvimento nacional, que coordena e articula ações públicas e privadas voltadas para a inclusão social; o fortalecimento do direito à moradia; a redução da pobreza e das desigualdades sociais e regionais; e a superação dos entraves ao investimento público e privado no país. Procura atender dessa forma às diretrizes estratégicas do governo federal direcionadas à construção de “Um Brasil para Todos”.

Faz parte dessa nova política de desenvolvimento urbano uma firme atuação, que visa à integração plena dos assentamentos precários à cidade formal, por meio da melhoria das condições habitacionais, urbanização, acesso aos equipamentos e serviços públicos, erradicação de riscos e regularização fundiária. Essa atuação é expressa pela criação do Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários, que contém uma ação específica de apoio à regularização fundiária sustentável urbana (Programa Papel Passado); pela criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (Lei Federal nº 11.124, de 2005); e pelo Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), lançado no início do segundo mandato do governo Lula, que incluiu investimentos em saneamento ambiental e urbanização de favelas.

Com recursos do Orçamento Geral da União, o Programa Papel Passado apóia, desde 2004, os Estados, municípios, entidades da administração pública indireta, associações civis sem fins lucrativos e defensorias públicas na promoção da regularização fundiária de assentamentos de baixa renda em áreas urbanas.

O programa atua também na articulação com outros órgãos do governo federal, participando da regularização fundiária de ocupações instaladas em áreas da União, administradas pela





Secretaria do Patrimônio da União (SPU) ou jurisdicionadas a outros órgãos como o Comando do Exército Brasileiro, em áreas urbanas do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), e em áreas do Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), entre outros.

Decorridos os primeiros quatro anos de existência, os resultados obtidos mostram que a regularização fundiária entrou definitivamente nas agendas municipais e estaduais de política urbana, posto que os principais municípios de todos os Estados brasileiros já se encontram desenvolvendo programas de regularização fundiária, com apoio dos governos estaduais e Federal. Em maio de 2007, eram 2.231 assentamentos em processo de regularização em 300 municípios, beneficiando 1.374.410 famílias. Deste total, 316.864 famílias receberam o título de propriedade ou posse do seu lote, sendo que 97.812 desses títulos foram devidamente registrados nos cartórios de registro de imóveis.

Esses números são importantes, mas não suficientes, pois o atual universo de informalidade urbana, de acordo com estimativas realizadas pelo Ministério das Cidades a partir dos dados do Censo de 2000, ultrapassa 12 milhões de domicílios, habitados por famílias com renda mensal de até cinco salários mínimos.

O PAC representa um novo eixo indutor de modificação do universo da irregularidade urbana. Recursos importantes serão investidos em intervenções de urbanização de assentamentos precários, que deverão propiciar a integração desses assentamentos à cidade de forma plena, o que implica necessariamente garantir a regularização patrimonial, administrativa, urbanística e ambiental. Investimentos de porte serão também realizados nos programas de provisão habitacional de interesse social, cujos empreendimentos deverão estar inseridos em áreas urbanas consolidadas, regularizadas e providas de infra-estrutura e equipamentos públicos, garantindo a plena integração dos novos conjuntos habitacionais à cidade.

Com o aporte financeiro advindo do PAC e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social será possível ampliar significativamente as ações de regularização fundiária em todo o país.

Contudo, a ampliação das ações de regularização fundiária no Brasil não depende apenas de recursos financeiros, mas também da remoção de obstáculos legais ainda existentes na legislação. Os instrumentos de regularização que garantem o





direito à moradia muitas vezes não podem ser aplicados porque a legislação ambiental, urbanística e de parcelamento do solo apresentam contradições entre si, ou porque a legislação de registro público não atende de forma adequada às necessidades da faixa mais pobre da população.

Nesse sentido, avanços recentes como a aprovação da Lei Federal nº 10.931, de 2004, que instituiu a gratuidade do registro do primeiro título da regularização fundiária implementada pelo Poder Público, e a aprovação da Resolução CONAMA nº 369, de 2006, que reconheceu a regularização fundiária como uma atividade de interesse social para fins de intervenção em Áreas de Preservação Permanente, devem ser acompanhados pela revisão da Lei Federal nº 6.766, de 1979, ora em tramitação na Câmara dos Deputados. É preciso adequar essa lei à Constituição Federal de 1988 e ao Estatuto da Cidade de 2001, reconhecendo a responsabilidade do município pelo licenciamento dos parcelamentos do solo à luz do seu plano diretor, integrando os licenciamentos urbanístico e ambiental, e introduzindo um título específico sobre a regularização fundiária, de maneira a simplificar e agilizar os processos de regularização de interesse social. Há vários projetos de lei que buscam essa adequação, como o PL nº 3.057, de 2000, o PL nº 20, de 2007, e o PL nº 31, de 2007. A aprovação desses projetos constitui uma contribuição essencial que o Congresso Nacional pode prestar ao avanço da regularização fundiária e à conseqüente concretização do direito à moradia e à cidade no país. Importante avanço também foi a recente aprovação da Lei Federal nº 11.481, de 2007, que dispõe sobre a regularização fundiária em terras da União.

Cabe também às assembleias legislativas estaduais e as câmaras de vereadores municipais, bem como aos conselhos de Meio Ambiente e aos conselhos das Cidades, nos âmbitos estadual e municipal, a tarefa de completar a remoção dos obstáculos legais à regularização fundiária de interesse social na sua esfera de competência.

Finalmente, é preciso investir na capacitação dos agentes locais da regularização fundiária, incluindo os gestores e técnicos municipais e os operadores do Direito. O Ministério das Cidades está implementando um novo Programa de Capacitação e Assistência Técnica em Planejamento e Gestão Urbana com o objetivo de fortalecer a capacidade técnica dos municípios para





que eles implementem estratégias de desenvolvimento urbano e elaborem planos e projetos que viabilizem os investimentos em infra-estrutura social e urbana. A regularização fundiária tem papel de destaque nesse programa, contribuindo para a concretização do direito à moradia com vistas a garantir a inclusão social de amplas camadas de nossa população. Ressalte-se que uma das diretrizes da política nacional de regularização fundiária é a preferência na titulação para a mulher, uma vez que cabe a ela, muitas vezes, o papel de provedora da família.

Este *Manual*, elaborado por meio de uma parceria com a Aliança de Cidades, entidade internacional voltada para a urbanização dos assentamentos precários em todo o mundo, insere-se no esforço de capacitação de agentes locais e faz parte de um conjunto de instrumentos que inclui:

- A *CD da Biblioteca Virtual Jurídica* – contém a legislação específica relativa à regularização fundiária sustentável, textos doutrinários, jurisprudência e várias experiências municipais de regularização fundiária. O instrumento é voltado, sobretudo, para operadores do direito: juízes, procuradores, defensores públicos, entidades de apoio jurídico e membros do Ministério Público;
- B *Livro-texto Referências Conceituais* – esse livro contém os textos-base do curso à distância desenvolvido pelo Ministério das Cidades, pela Aliança de Cidades e pela PUC-Minas Virtual, em 2006. Abrange temas conceituais básicos da regularização fundiária;
- C *Cartilha sobre regularização fundiária* – essa publicação contém diferentes situações de irregularidade fundiária e as respectivas possibilidades de regularização a partir da legislação em vigor, que garante o direito à moradia. Foi elaborada numa linguagem acessível, com o foco na história de alguns personagens, com ilustrações que ajudam no entendimento das situações. Destina-se, principalmente, às associações comunitárias, movimentos sociais e moradores de assentamentos irregulares.





Neste *Manual*, o conceito de regularização fundiária plena é entendido como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social. Essas medidas objetivam a adequação dos assentamentos informais consolidados, de modo a garantir o direito social à moradia e à função social da propriedade e da cidade.

A regularização fundiária plena é uma meta a ser alcançada, mas não deve ser um obstáculo à regularização fundiária jurídica, na qual são reconhecidos os direitos reais. Este *Manual* trata da regularização da posse da terra e agrega no item de conjuntos habitacionais a regularização edilícia.

O *Manual* é dirigido a todos que tenham interesse na regularização fundiária. Todavia, objetiva primordialmente constituir-se em um roteiro para consulta por parte de agentes locais: técnicos de prefeituras, representantes e lideranças de associações de moradores, promotores de justiça e defensores públicos que se defrontam com a tarefa de implementar os programas de regularização fundiária urbana. Pretende ainda ser um instrumento efetivo de apoio aos movimentos populares na sua legítima luta pelo direito à moradia.

Está dividido em duas partes. Na primeira, apresentam-se questões comuns a todos os processos de regularização fundiária sustentável: as bases legais do direito à moradia (Capítulo 1); os procedimentos para caracterização física e social do assentamento (Capítulo 2); o conteúdo básico do projeto de regularização fundiária (Capítulo 3); a estratégia de participação da sociedade (Capítulo 4); o processo de licenciamento na prefeitura (Capítulo 5); os principais instrumentos de regularização fundiária previstos na legislação brasileira (Capítulo 6); e o registro dos títulos de regularização fundiária no cartório de registro de imóveis (Capítulo 7).

Esses temas aparecem no *Manual* sem a preocupação de uma definição de etapas no tempo, pois o detalhamento de cada uma das etapas relativas ao processo de regularização dependerá da metodologia de trabalho adotada e das peculiaridades locais.

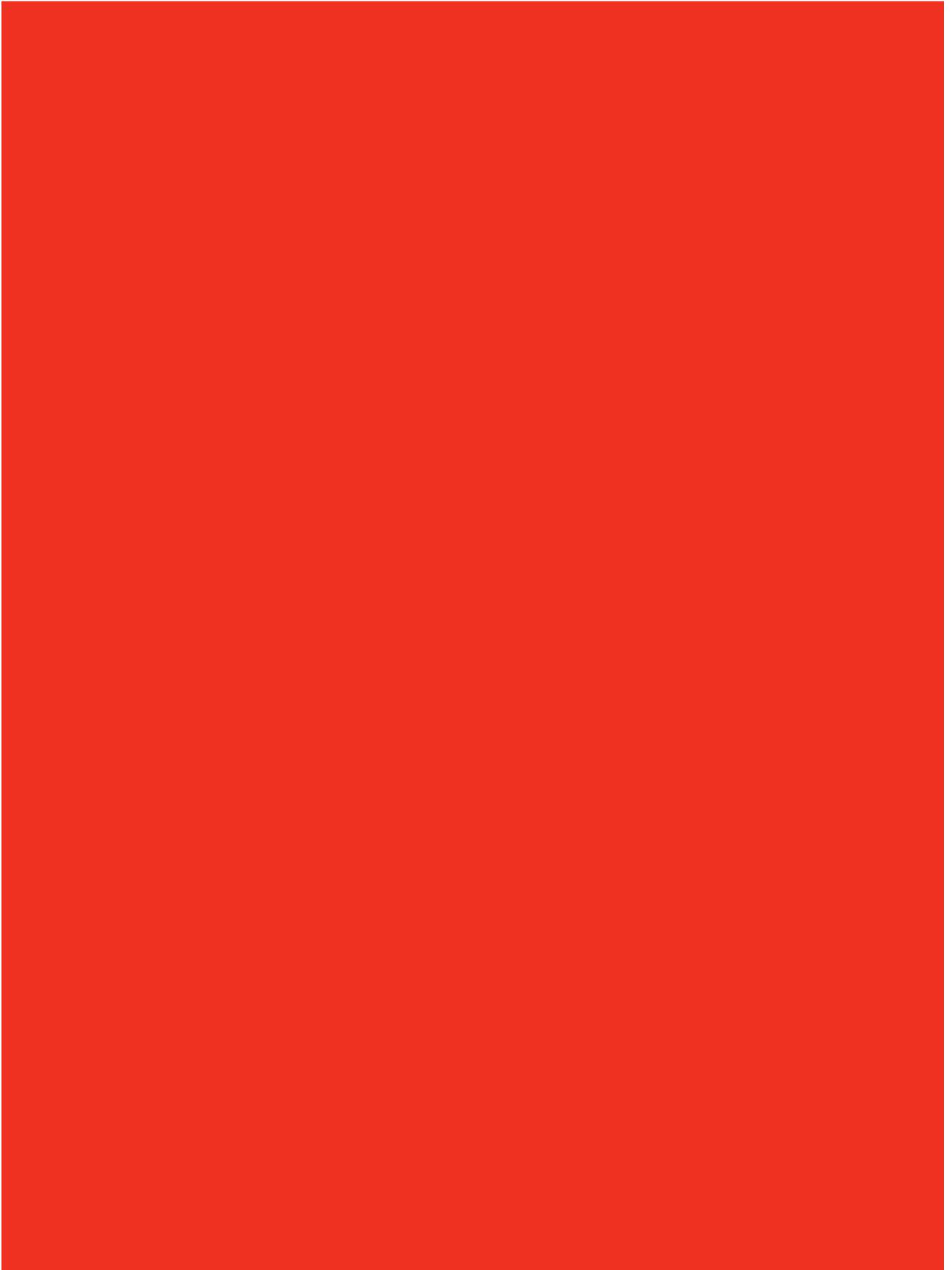
Na segunda parte, discute-se com detalhe a aplicação dos instrumentos de regularização fundiária nos principais casos de irregularidade, apresentando-se, para cada caso, um passo a passo operacional. Assim, são descritas a regularização das



ocupações de interesse social em áreas públicas e privadas (Capítulo 8), com detalhamento para as ocupações em terras municipais e estaduais, terras da União e terras privadas; a regularização dos loteamentos irregulares e clandestinos (Capítulo 9); e a regularização dos conjuntos habitacionais de interesse social (Capítulo 10).

MANUAL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PLENA

PARTE 1	Bases conceituais	01 O direito à moradia – marco legal da regularização fundiária
		02 Caracterização do assentamento
		03 Projeto de regularização fundiária e cadastro físico-social
		04 Estratégias de participação da sociedade
		05 O licenciamento na prefeitura
		06 Instrumentos de regularização fundiária
		07 Registro imobiliário
PARTE 2	Passo a passo	08 Regularização de ocupações de interesse social
		8.1 Ocupações de interesse social em áreas públicas de Estados ou municípios
		8.2 Ocupações de interesse social em áreas da União
	8.3 Ocupações de interesse social em áreas privadas	
	09 Regularização de loteamentos	9.1 Loteamentos irregulares
9.2 Loteamentos clandestinos		
10 Regularização de conjuntos habitacionais de interesse social		



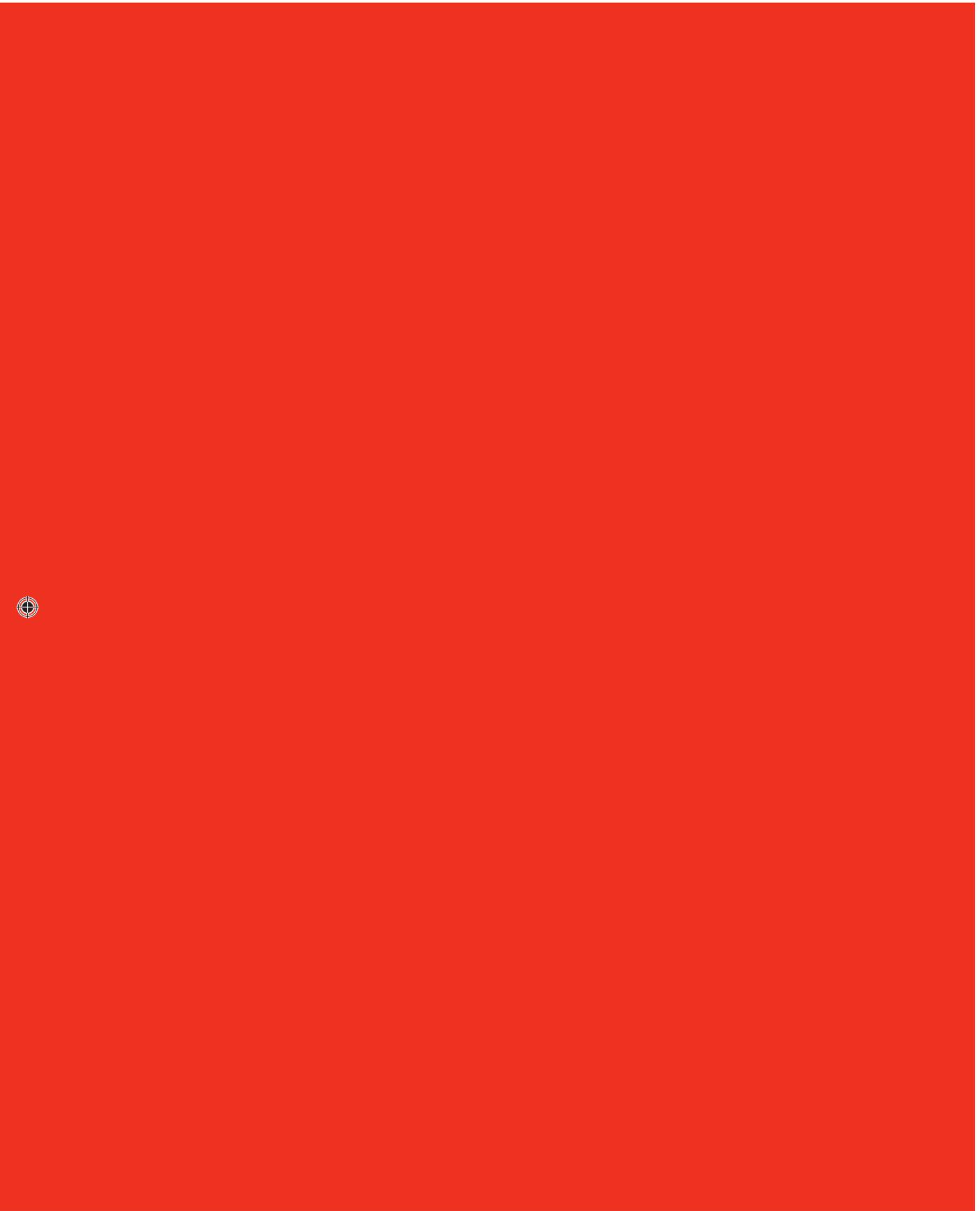


1

PARTE

BASES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL







01

O DIREITO À MORADIA

MARCO LEGAL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



ASSENTAMENTO – PORTO ALEGRE – RS Acervo HBB / MCidades





A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA de interesse social é uma obrigação do Poder Público, que deve implementá-la como uma das formas de concretizar um direito dos cidadãos brasileiros, que é a moradia digna, reconhecido como um direito fundamental nos termos do artigo 6º da Constituição Brasileira.

Em 1988, a Constituição Federal instituiu, em seu artigo 5º, ao lado da garantia da propriedade, a necessidade de que ela cumpra sua função social. No artigo 182, estabeleceu que a política de desenvolvimento urbano, competência do Poder Público municipal, tem por objetivo ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade, e que o Plano Diretor é o instrumento básico para a definição da função social da propriedade. E no artigo 183, tratou da garantia do direito à moradia, estabelecendo as condições em que a posse confere ao morador o domínio pleno ou útil sobre o imóvel urbano.

Em 2001, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 2001) regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo os instrumentos de gestão democrática das cidades e de regularização fundiária que permitem efetivar o direito à cidade e à moradia urbana. Destaca-se entre eles, a usucapião especial de imóvel urbano, nas modalidades individual ou coletivo, instrumento para regularização de ocupações em terras privadas, assim como a concessão de direito real de uso coletivo e o direito de superfície. Já a Medida Provisória nº 2.220, de 2001, veio complementar o Estatuto, disciplinando a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM), instrumento de regularização de ocupações em terras públicas. O Código Civil de 2002, ao tratar do direito de propriedade, também disciplinou o instituto do usucapião e da desapropriação para fins de regularização fundiária e adotou o princípio da função socioambiental da propriedade.





Trata-se, portanto, da nova ordem jurídico-urbanística que aponta para a gestão democrática da cidade, cujo principal instrumento é o Plano Diretor Municipal Participativo, e para o reconhecimento do direito à moradia, disponibilizando novos instrumentos de regularização fundiária.

O Estado brasileiro, nas várias esferas de governo, no Executivo, no Legislativo e no Judiciário, tem o dever de implementar essa nova ordem jurídico-urbanística, em consonância com a Constituição e com os acordos desenvolvidos no âmbito da Organização das Nações Unidas (ONU), como a *Declaração e a Agenda Habitat da Conferência de Assentamentos Humanos – Habitat II*, realizada em Istambul, em 1996, e os *Objetivos de Desenvolvimento do Milênio*, entre os quais se inclui a melhoria das condições de vida de pelo menos 100 milhões de moradores de assentamentos precários até o ano 2020 em todo o planeta.

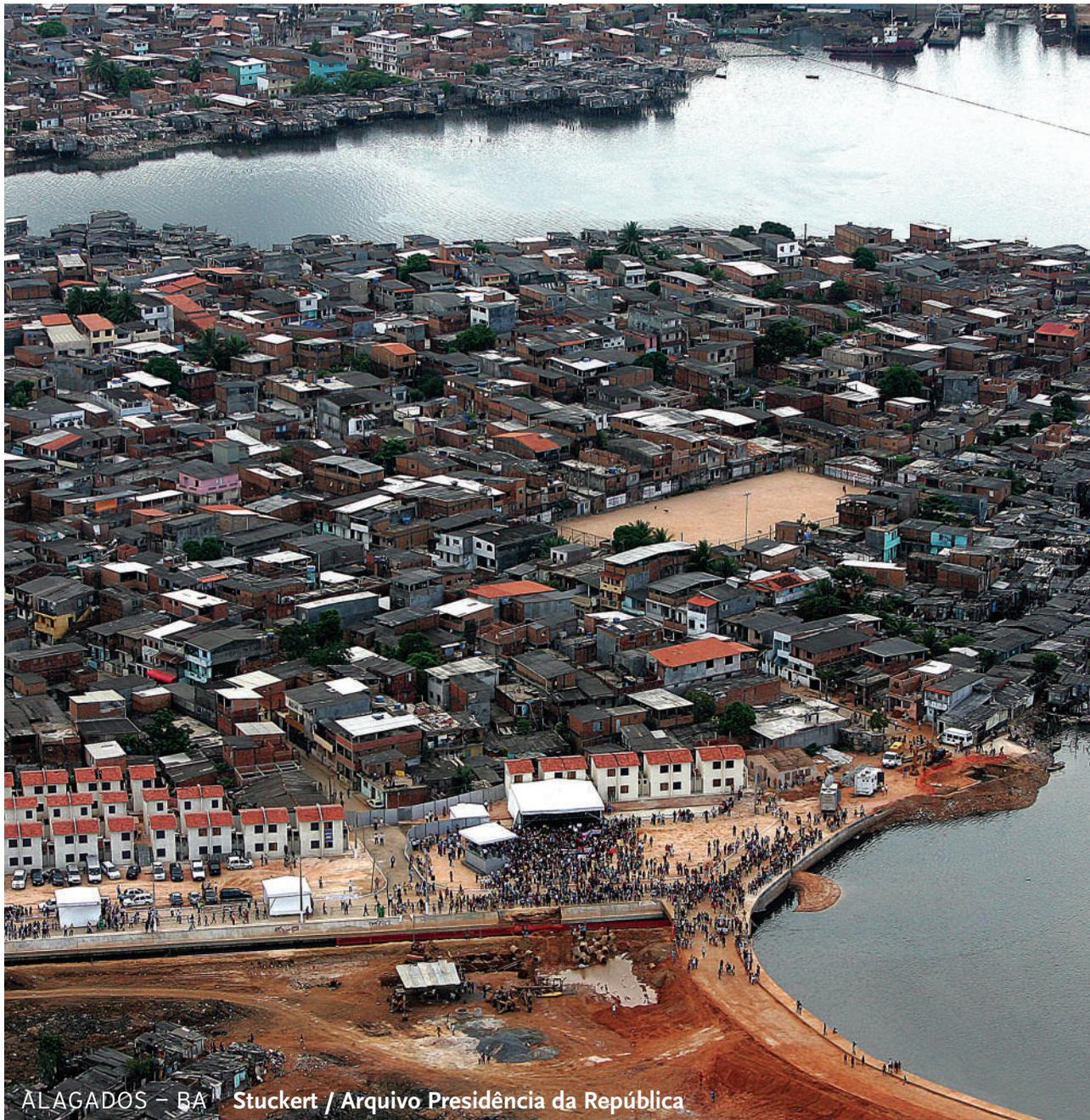






02

CARACTERIZAÇÃO DO ASSENTAMENTO



ALAGADOS - BA Stuckert / Arquivo Presidência da República





Para se desenvolver o processo de regularização fundiária plena é preciso caracterizar os aspectos físicos, urbanísticos, dominiais e sociais do assentamento e da comunidade que ali vive. Para isso, é necessário fazer uma leitura técnica de quatro questões fundamentais, levada a conhecimento da comunidade envolvida, dando início ao processo participativo. As questões a serem examinadas referem-se a:

- ▶ legislação incidente sobre o território ocupado pelo assentamento;
- ▶ pesquisa fundiária;
- ▶ levantamento topográfico;
- ▶ pesquisa social.

A caracterização do assentamento servirá para que se verifique e se comprove, com nível de detalhe adequado, a informalidade da ocupação e o interesse social da regularização fundiária.



As diretrizes da Política Nacional de Regularização Fundiária Sustentável consideram que a regularização é de interesse social quando o assentamento é ocupado por famílias que, em sua maioria, recebem uma renda familiar de até cinco salários mínimos; quando existem direitos reais legalmente constituídos; ou quando envolvem comunidades inseridas em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

A caracterização deve reunir todas as informações necessárias para subsidiar a elaboração do projeto de regularização. Trata-se, portanto, de dados importantes sem os quais o processo estaria sujeito a tornar-se inconsistente. Para seu desenvolvimento são consultadas fontes primárias e secundárias, em cartórios, distribuidores de justiça, órgãos governamentais, concessionárias de serviços públicos, entidades locais, e em todos os lugares que forem necessários para complementar a pesquisa. Além disso, realizam-se os trabalhos de campo, envolvendo os levantamentos físicos e os sociais.

LEGISLAÇÃO INCIDENTE

O conhecimento da legislação incidente sobre a área, nas esferas municipal, estadual e federal, é fundamental para o processo de regularização fundiária.

Na **esfera municipal**, devem ser consultadas as seguintes normas:

- ▶ a lei orgânica;
- ▶ o plano diretor, a lei de zoneamento, código de obras e de edificações e os regulamentos e normas referentes às ZEIS, que estabelecem os parâmetros urbanísticos e demais condições de uso e ocupação do solo no território municipal;



- ▶ a lei de parcelamento do solo, que define os parâmetros urbanísticos, exigências de infra-estrutura e procedimento de licenciamento dos parcelamentos do solo no município;
- ▶ a lei municipal de habitação de interesse social e de regularização fundiária;
- ▶ a legislação ambiental, que define as condições e restrições à ocupação visando à preservação ambiental no município.

Na **esfera estadual**, devem ser consultadas:

- ▶ a Constituição Estadual;
- ▶ as leis que regulamentam as regiões metropolitanas, quando for o caso;
- ▶ a legislação estadual sobre registros públicos, incluindo pareceres e provimentos da Corregedoria Geral de Justiça;
- ▶ a legislação sobre regularização fundiária das áreas onde há interesse estadual;
- ▶ a legislação ambiental.

Finalmente, na **esfera federal**, há que se consultar:

- ▶ a Constituição Federal;
- ▶ o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 2001, e Medida Provisória nº 2.220, de 2001), para verificar as condições de aplicação dos instrumentos de regularização fundiária;
- ▶ as resoluções do Conselho Nacional das Cidades;



- ▶ a lei de registros públicos (Lei Federal nº 6.015, de 1973, e alterações), que estabelece os procedimentos para registro dos títulos de regularização fundiária pelo cartório de registro de imóveis;
- ▶ a lei do parcelamento do solo urbano (Lei Federal nº 6.766, de 1979, e alterações), que define os parâmetros urbanísticos, exigências de infra-estrutura e procedimentos para regularização fundiária;
- ▶ a lei de licitações (Lei Federal nº 8.666, de 1993), principalmente quando se tratar de concessão, alienação e doação de áreas públicas;
- ▶ o Código Civil (Lei Federal nº 10.406, de 2002), importante, por exemplo, para se conhecer os procedimentos para aplicação da ação de usucapião;
- ▶ a legislação ambiental, que define as condições de preservação de áreas de interesse ambiental, especialmente a lei da Política Nacional de Meio Ambiente (Lei Federal nº 6.938, de 1981), as disposições sobre as Áreas de Preservação Permanente do Código Florestal (Lei Federal nº 4.771, de 1965, e a Medida Provisória nº 2.166, de 2001) e as resoluções do CONAMA sobre regularização fundiária (como a Resolução CONAMA nº 369, de 2006).

Devem ser consultadas várias outras leis federais dependendo do caso que se quer regularizar. Para a regularização de conjuntos habitacionais, por exemplo, é importante conhecer a Lei Federal nº 4.591, de 1964, que trata das incorporações e condomínios, enquanto que para a regularização de assentamentos implantados em terras da União devem ser consultadas a Lei Federal nº 9.636, de 1998, e a Lei Federal nº 11.481, de 2007, que se aplicam à gestão do patrimônio da União.



PESQUISA FUNDIÁRIA

A caracterização da situação fundiária é realizada para que se conheça quem detém a propriedade formal da área em que se localiza o assentamento, o seu domínio e as eventuais ações judiciais que o envolvem. Compreende pesquisar o registro de imóveis competente sobre a circunscrição territorial da área. As principais atividades são:

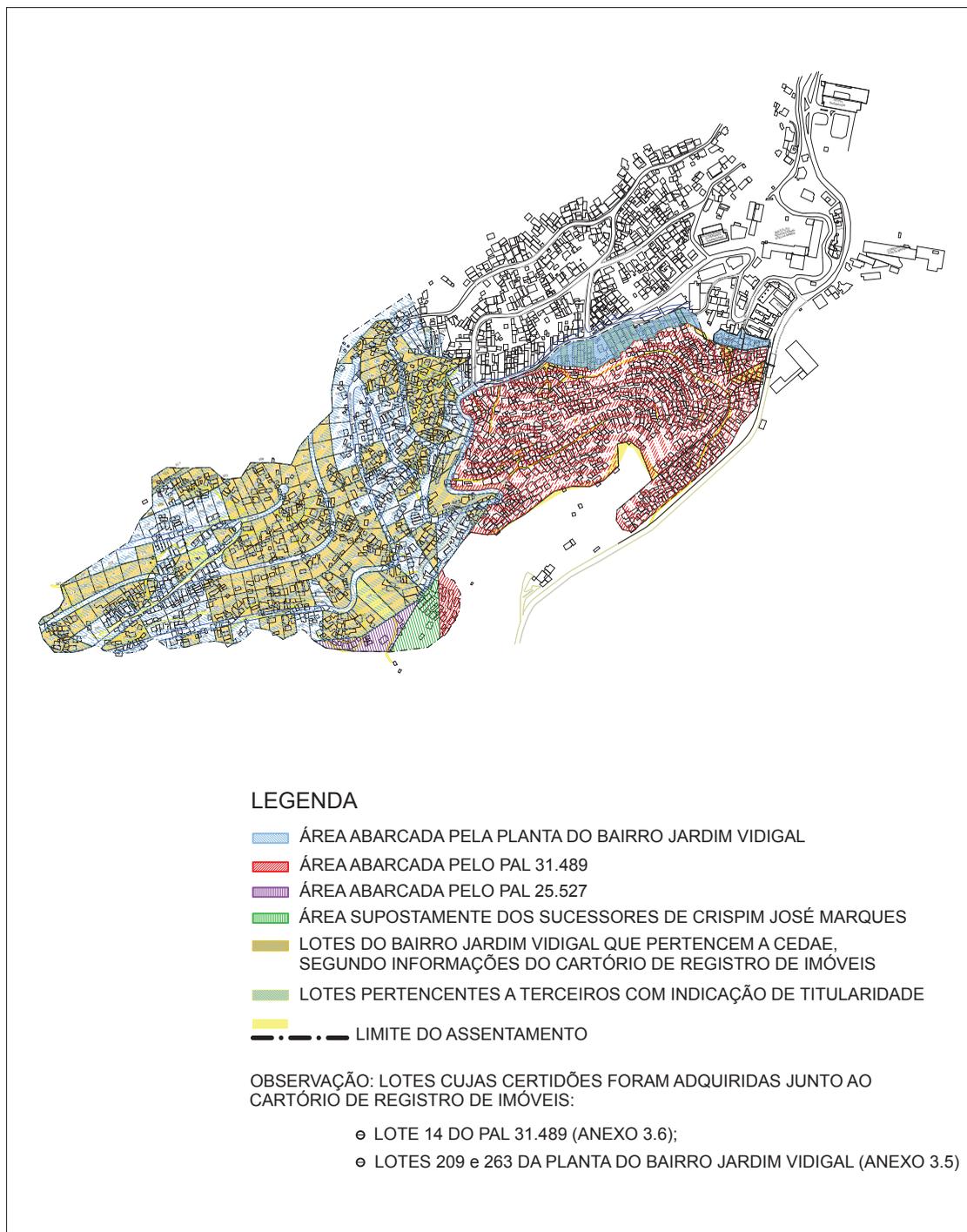
- ▶ **levantamentos da situação fundiária da área objeto de análise:**
 - ▶ No registro de imóveis competente da circunscrição territorial da área devem ser levantadas certidões de inteiro teor das matrículas dos imóveis (vintenária, quinzenária, quinquenária ou de ônus reais). Deve ser verificada a titularidade da área, a sua cadeia dominial, os limites físicos (área total e perímetro) e se existem compromissos registrados, como os de compra e venda ou de cessão. Para tanto, deve ser levantada a cadeia sucessória dos registros da área que, em alguns casos, pode envolver mais de um cartório, devido a eventuais mudanças de circunscrição.
 - ▶ Nos cadastros municipais da Secretaria da Fazenda Municipal e da Secretaria Municipal de Planejamento ou de Habitação, deve-se verificar em nome de quem está lançado o imposto predial e territorial e urbano (IPTU), verificar eventuais inscrições dos projetos aprovados de parcelamento e ainda buscar o sistema de endereçamento oficial, inclusive, das vias do entorno imediato e outras informações históricas relativas ao processo de ocupação.
 - ▶ Na Secretaria do Patrimônio da União (SPU) e nas procuradorias estaduais pode-se pesquisar as terras devolutas (terras pertencentes ao patrimônio da União ou dos Estados).
 - ▶ Os institutos estaduais de terras e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) deverão ser consultados especialmente se a gleba estiver localizada em zona que anteriormente tenha sido rural e não forem localizadas informações nos cadastros municipais

2 Caracterização do loteamento



- ▶ **levantamento das ações judiciais em curso**, incluindo eventuais ações civis públicas, que possam interferir no processo de regularização, inclusive na posse exercida, realizado a partir do nome dos proprietários identificados no Registro Geral de Imóveis. Essa pesquisa é efetuada nos ofícios de distribuição das ações civis no fórum central da Comarca ou na Justiça Federal se a área for federal ou sua confrontante, a partir do nome dos proprietários identificados nas certidões das matrículas, obtidas no Registro de imóveis ou em outros documentos (como escrituras, procurações ou compromissos de compra e venda).
- ▶ **levantamento de desapropriações, penhoras, indenizações e de outras formas de intervenção na propriedade pelo Estado**, a ser feito nas secretarias de Assuntos Jurídicos, nas procuradorias municipais, estaduais e nas empresas estatais concessionárias de serviços públicos. Quando houver ação judicial, a informação pode ser encontrada nos cartórios distribuidores dos fóruns cíveis e na Justiça Federal.

EXEMPLO DE MAPA DE PESQUISA FUNDIÁRIA



VIDIGAL – RJ **Ambiental Engenharia Ltda.**

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

O levantamento topográfico objetiva coletar e representar em mapa todas as informações físicas e urbanísticas relativas ao assentamento, permitindo a elaboração do projeto de regularização fundiária e do cadastramento físico dos lotes. As principais informações necessárias são:

- ▶ limites do assentamento, com denominação das vias lindeiras e de áreas confrontantes;
- ▶ formas de uso e a ocupação do solo;
- ▶ cursos d'água, lagos, lagoas, reservatórios, nascentes, áreas de preservação permanente, áreas sob linhas de transmissão de energia ou sobre dutovias, áreas com vegetação arbórea e áreas degradadas;
- ▶ sistema viário, incluindo vielas, caminhos de pedestre e escadarias;
- ▶ quadras e lotes;
- ▶ infra-estrutura implantada (redes de água, energia, esgoto e drenagem pluvial).

Esses levantamentos devem ser apresentados em plantas em escala apropriada para a identificação de cada lote (recomenda-se usar escala igual ou maior que 1:1.000).

O levantamento topográfico deve preceder ao cadastramento social das famílias da área, o que permite que este último seja relacionado à base física, imprimindo maior coerência às informações no momento da elaboração das ações judiciais. O ideal é a integração dos levantamentos físico e social, o que permite a entrada em campo conjunta das duas equipes, acelerando a execução dos trabalhos e facilitando, pela proximidade das duas abordagens, a participação e a colaboração dos moradores mobilizados em assembléias.



Os levantamentos devem estar relacionados com a base cartográfica municipal e podem ser, em ordem crescente de complexidade, simples ou planimétrico, planialtimétrico ou planialtimétrico cadastral.

No levantamento simples definem-se o perímetro e a área do assentamento, bem como suas divisões internas, caracterizando o sistema viário, as quadras e os lotes. No planialtimétrico, acrescentam-se as informações referentes à altimetria, permitindo o traçado de curvas de nível. Finalmente, no planialtimétrico cadastral são inseridos os dados referentes às construções e à infra-estrutura existente, tais como postes de rede de energia, rede de água e esgoto, bocas de lobo e poços de visitação.

O levantamento simples pode ser utilizado no caso de áreas já completamente urbanizadas, pois ele apresenta as informações essenciais para o registro cartorial.

Já os levantamentos mais complexos, que incluem a informação de altimetria, têm a vantagem de servir de base para a elaboração dos projetos de urbanização. Nos casos em que esses projetos forem realizados concomitantemente ou logo após a regularização, vale a pena optar pelos levantamentos mais complexos. Além disso, recomenda-se que esses últimos sejam usados sempre que a área apresentar declividade média maior que 30%.

Instrumentos como GPS, aerofotogrametria e imagens de satélite podem auxiliar nos levantamentos topográficos realizados anteriormente, além de complementarem os dados sobre a área. Em áreas com declividades inferiores a 30% é possível, inclusive, utilizar esses instrumentos para a elaboração do levantamento do assentamento, economizando os recursos empregados para a identificação das áreas.

Sempre que possível, o levantamento deve ser georreferenciado. Em qualquer caso, as plantas devem ser assinadas por responsável técnico cadastrado no sistema do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.



ATENÇÃO

DADOS GEORREFERENCIADOS

Depois do diagnóstico, é necessário sistematizar todas as informações, de preferência a partir de uma base georreferenciada. Essas informações serão utilizadas como ferramenta de planejamento e gestão urbana. O cruzamento dessas informações e sua visualização em mapas possibilitam responder a vários questionamentos nas etapas posteriores de regularização fundiária.

PESQUISA SOCIAL

A pesquisa social tem por objetivo levantar as principais características da comunidade do assentamento que vai ser regularizado, verificar o interesse social da regularização e estabelecer um primeiro contato da equipe técnica com as lideranças da comunidade, passo essencial para a implementação do processo participativo.

Envolve informações relacionadas à população total, nível de renda e atividades econômicas desenvolvidas pelos moradores, histórico da ocupação, formas de organização comunitária preponderantes, tipo e características das entidades com atuação social no local e demandas e necessidades por infra-estrutura e serviços urbanos.

Algumas informações (população e renda, por exemplo) podem ser encontradas nas publicações do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) com os dados do censo mais recente e nos arquivos de concessionárias de serviços públicos e órgãos da prefeitura. As demais informações poderão ser obtidas por meio de entrevistas com técnicos da prefeitura das áreas de habitação, regularização ou assistência social; com servidores municipais com atuação na área, em escolas, creches ou postos de saúde; com membros de entidades sociais atuantes na área; e com lideranças comunitárias.





03

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E CADASTRAMENTO FÍSICO E SOCIAL



RECIFE - PE CENDHEC





O PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA deve ser feito a partir da caracterização do assentamento, complementado por outras informações relevantes como equipamentos existentes no entorno e no assentamento (tais como escolas, postos de saúde, centros comunitários, hospitais, praças, parques e formas de transporte público), condições de consolidação do assentamento, eventuais obras previstas para o local por parte da prefeitura, governo do Estado ou concessionárias de serviços públicos.

Com base nessas informações e em levantamentos adicionais de campo deve ser realizado o diagnóstico do assentamento, incluindo:

- ▶ avaliação das condições de infra-estrutura e equipamentos urbanos existentes, com identificação das áreas já atendidas e da necessidade de expansão das redes e dos serviços públicos;
- ▶ avaliação dos projetos de infra-estrutura eventualmente existentes, discriminando os responsáveis e os cronogramas de implantação;
- ▶ caracterização das áreas de preservação ambiental e demais áreas de interesse ambiental, com avaliação das possibilidades e condições para a consolidação da ocupação existente e da necessidade de remoção de moradias;



- ▶ caracterização das áreas de risco de escorregamentos de encostas e de inundações, complementada pela avaliação dos setores que devem ser removidos e daqueles em que é possível implantar intervenções de erradicação do risco;
- ▶ avaliação da necessidade de adequação do sistema viário e de circulação, com levantamento da necessidade de remoção de moradias.

Com base no diagnóstico, é elaborado o projeto de regularização fundiária, com delimitação das áreas passíveis de consolidação, das áreas sujeitas à remoção, do sistema viário e das demais áreas públicas.

O cadastro físico é realizado nas áreas passíveis de consolidação definidas no projeto de regularização fundiária (verificar Anexo 6). As informações obtidas do levantamento topográfico dos lotes devem ser apresentadas em escala 1:250 ou maior, e são aquelas necessárias à montagem e à instrução dos processos jurídicos ou administrativos. As principais informações para a caracterização física dos lotes e moradias são:

- ▶ delimitação física dos lotes (dimensões e área total);
- ▶ projeção das construções, principalmente quando os trabalhos envolverem também a regularização das edificações feitas nos terrenos;
- ▶ identificação do número de pavimentos das construções e do número de domicílios no lote;
- ▶ identificação dos confrontantes de cada lote;
- ▶ caracterização do tipo de uso predominante no lote (residencial, comercial, institucional etc.).

As informações do cadastro físico devem individualizar o lote de forma a torná-lo único. Compreendem a sua localização na quadra e no assentamento; seu número; sua forma e dimensões



(frente, fundos e laterais); área total; e croquis do lote e vizinhos, com identificação dos confrontantes.

O cadastro social objetiva caracterizar em detalhe as condições sociais e econômicas dos moradores de cada lote que será regularizado.

O cadastramento para qualificação dos moradores é um dos momentos mais importantes do processo. Os cadastradores devem visitar todas as casas, explicando o projeto aos moradores e mostrando que a regularização fundiária é um direito que envolve não só a segurança da posse, mas também o acesso à infra-estrutura urbana, aos serviços públicos e a melhores condições de habitabilidade.

O cadastramento das famílias deve ser realizado conjuntamente com o levantamento topográfico. Enquanto a equipe de topografia está nas ruas da comunidade, a equipe de cadastro, de posse das plantas de topografia das quadras já demarcadas, visita as casas, identificando os moradores e levantando os dados socioeconômicos e as demais informações necessárias para a instrução dos processos jurídicos ou administrativos. Trata-se de um trabalho de sensibilização contínuo, uma vez que, mesmo com o desenvolvimento das atividades prévias de sensibilização, sempre há moradores que desconhecem o projeto.

Nunca é demais lembrar que, para fins de regularização fundiária, é essencial que o cadastro social esteja relacionado com a base física do assentamento (cadastro físico), com vistas a garantir a qualidade das instruções de ações jurídicas ou processos administrativos.

Os principais passos do cadastro social são:

- 1 realização de jornadas de sensibilização e capacitação da comunidade sobre as possibilidades legais, jurídicas e administrativas de regularização fundiária do assentamento;
- 2 realização de reuniões e assembléias com a comunidade para explicar os objetivos e a forma de desenvolvimento do trabalho, estabelecer os setores nos quais se divide o assentamento, indicar representantes e líderes de cada setor e escolher os moradores que acompanharão o levantamento topográfico cadastral;



- 3 seleção e capacitação da equipe de cadastradores, dando-se preferência a moradores da comunidade. A capacitação pode durar três dias em sua etapa teórica. Em seqüência são realizadas caminhadas com a equipe pelo bairro;
- 4 definição e elaboração do questionário a ser aplicado;
- 5 reuniões com os líderes dos vários setores e treinamento dos moradores que se dispuserem a auxiliar no cadastro;
- 6 elaboração do esboço do levantamento topográfico de cada setor, que deve ser fornecido aos cadastradores pela equipe de topografia, para que se possa relacionar as informações socioeconômicas às informações físicas;
- 7 saída a campo para identificar as residências, selando (ou seja, atribuindo a cada domicílio um número que o relaciona com a ficha do cadastro), aplicando os questionários e solicitando a documentação necessária à propositura de ações judiciais e administrativas;
- 8 realização do trabalho operacional de escritório para computar os dados obtidos e incluí-los na base física, construindo o cadastro físico-social.



IMPORTANTE

Nessa fase devem ser pesquisados todos os domicílios do assentamento que serão regularizados, sendo inaceitável elaborar o cadastramento por amostragem. O cadastro social, que deve estar vinculado à moradia, deve conter as qualificações do chefe da família e cônjuge ou companheira(o), tipo de uso da moradia, renda familiar, profissão ou ocupação do beneficiário e o número de moradores no lote. Há situações em que várias famílias habitam o mesmo domicílio, desenvolvendo relações particulares de aluguel ou cessão. Nesses casos é preciso desenvolver um trabalho específico para buscar o consenso entre os moradores sobre quem será o beneficiário da regularização (verificar Anexo 5).

Na favela da Rocinha, no Rio de Janeiro, a Fundação Bento Rubião utilizou as seguintes técnicas e instrumentos no processo de cadastramento:

- ▶ **Ficha de cadastro**, na qual os dados do morador são preenchidos pelos cadastradores;
- ▶ **Caderno de campo**, no qual todas as ocorrências são descritas pelos cadastradores;
- ▶ **Diário de visita**, no qual os cadastradores registram as dificuldades para se encontrar o morador, entre outras informações;
- ▶ **Planta de quadra**, na qual é possível planejar e monitorar as visitas dos cadastradores em campo;
- ▶ **Planta do terreno com confrontantes**, que ajuda na identificação do terreno que vai ser objeto da ação;



- ▶ **Ficha de documentos faltantes**, que orienta os cadastradores em relação ao morador que já está na fase de entrega de documentos;
- ▶ **Selo visita**, que é colado na casa que foi visitada e cujo morador não foi encontrado.

Além da coleta de dados para a realização do cadastro social, é preciso providenciar cópias dos documentos necessários para instruir os processos administrativos ou judiciais da regularização fundiária.

Essa etapa é fundamental e precisa ser cuidadosamente monitorada, pois a entrega ou não de documentos depende, em última instância, da vontade do morador. Devem ser adotadas estratégias para tornar mais fácil a entrega dos documentos, como a *varredura de rua*, evento realizado nos finais de semana em que a equipe de mobilização percorre determinadas ruas do assentamento explicando a importância da coleta da documentação para o desenvolvimento do projeto, prestando contas das etapas já concluídas e convidando para as próximas atividades.

A documentação necessária depende do tipo de instrumento de regularização fundiária que vai ser utilizado e, de um modo geral, envolve os seguintes aspectos:

- ▶ identificação pessoal do beneficiário: RG, CPF/MF, certidão de casamento, certidão de separação ou divórcio, certidão de nascimento, comprovante de endereço (residencial e comercial), profissão ou ocupação.
- ▶ comprovação de renda ou declaração de isento na Receita Federal, que, por vezes, é exigida em juízo para fins de assistência judiciária gratuita ou por norma estadual ou municipal para a concessão de benefício;



- ▶ comprovação da posse, por meio de contas de água e luz, matrícula de filhos na escola, carteira de vacinação dos filhos, notas fiscais de compra de móveis e equipamentos domésticos, contratos e quaisquer outros documentos hábeis que comprovem o tempo em que a família reside no local.





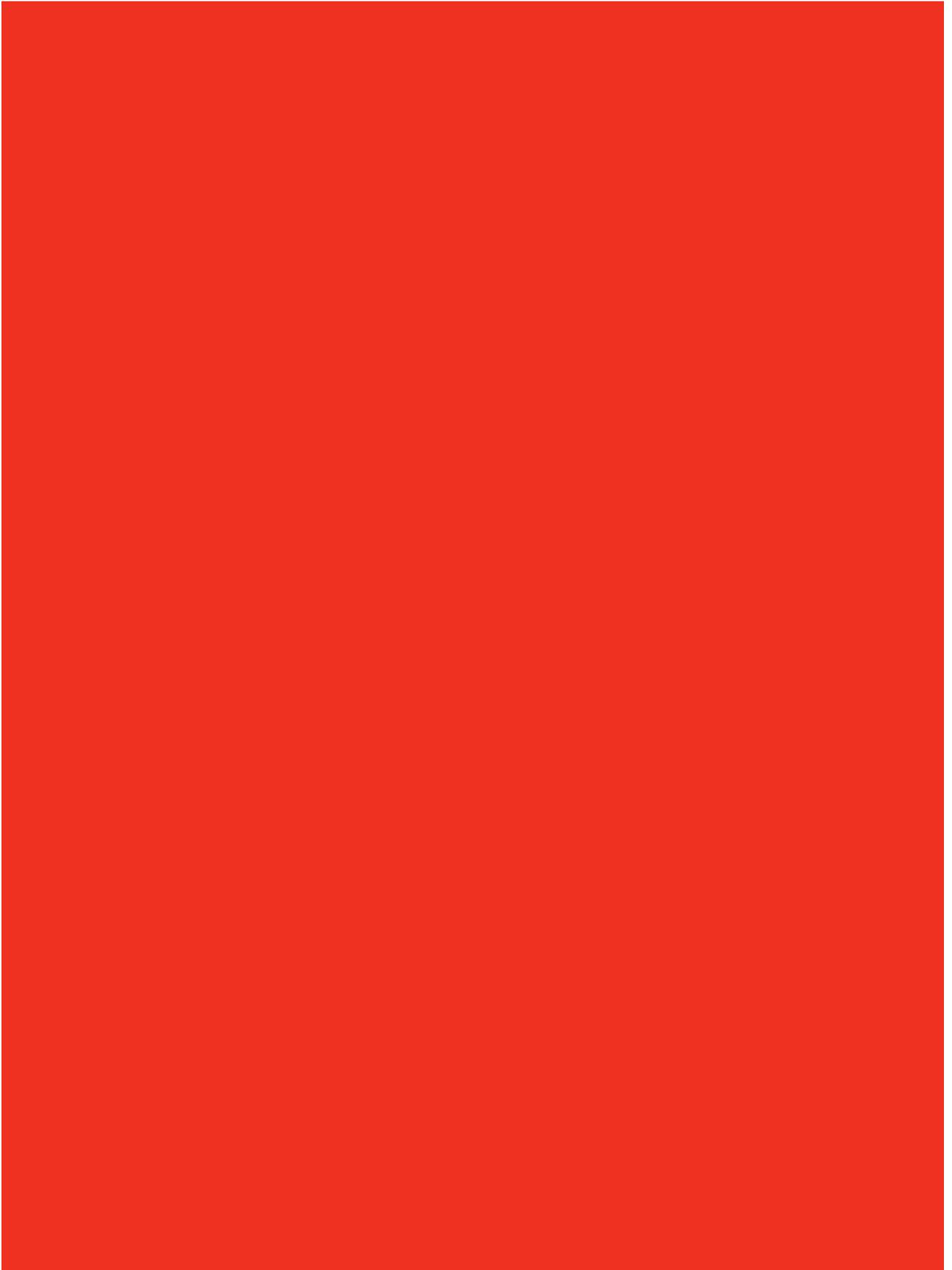
ATENÇÃO

Há moradores que não dispõem da documentação pessoal completa e precisam de auxílio para a sua obtenção. Para superar essa dificuldade, podem ser organizados mutirões para a emissão dos documentos pessoais necessários, envolvendo a prefeitura, cartórios e a Defensoria Pública.

Quanto à comprovação de posse, deve-se sempre buscar realizar a prova documental, pois a comprovação por meio de depoimentos de testemunhas, apesar de possível e justificável, nem sempre é aceita pela Administração Pública ou pelo Judiciário.

Quando o atual morador não tiver tempo suficiente de posse, pode-se somar o tempo de posse dos seus antecessores no imóvel. Nesse caso, é necessário juntar os documentos que comprovem a posse de todos os moradores incluídos na cadeia sucessória.







04

ESTRATÉGIA DE PARTICIPAÇÃO DA SOCIEDADE



FEDERAÇÃO RONDONIENSE DE MULHERES – PORTO VELHO – RO **Acervo MCidades**





A PARTICIPAÇÃO SOCIAL deverá ocorrer durante todo o processo de regularização fundiária, iniciando-se com a mobilização e informação da comunidade sobre o trabalho a ser desenvolvido.

A leitura técnica, realizada na fase de caracterização do assentamento, deve ser apresentada e discutida com a comunidade local. A partir dela é construída a leitura comunitária. Para tanto, devem ser discutidos os problemas, as demandas e as prioridades, de forma que o trabalho de regularização possa contribuir com a solução de questões relevantes, tais como reassentamento de moradias, melhoria das condições habitacionais, implantação de projetos de urbanização e de saneamento ambiental e elaboração de legislação municipal específica para a área. Esse enfoque integrado permite o conhecimento mais abrangente da comunidade, identificando as principais prioridades a serem atendidas pelas diferentes esferas de governo, reforçando o aspecto da interlocução dos diversos órgãos envolvidos, destacando a importância da regularização fundiária para a construção de uma cidadania plena e permitindo que o processo de regularização fundiária, por sua natureza, seja um articulador e catalisador de outras intervenções locais.

A participação da comunidade poderá acontecer por meio de assembléias gerais e periódicas; reuniões específicas nos vários setores do assentamento; escolha de lideranças setoriais; plantões jurídicos, urbanísticos e sociais de esclarecimentos; e plantões para a coleta de documentos.

Após as primeiras articulações, restrita a um círculo menor de parceiros e lideranças, deve ser promovida uma reunião de maior amplitude, para a qual devem ser convidados os demais formadores de opinião de toda a comunidade, como os diretores de escolas, postos de saúde e creches, os coordenadores de grupos culturais, esportivos e comerciais, diretores de ONGs com





trabalho na área ou religiosos. Nessa reunião são apresentados e discutidos o objetivo e a proposta de trabalho, recolhem-se sugestões e busca-se sensibilizar os atores que podem colaborar no processo.

Outra reunião, com os mesmos atores, pode ser realizada no meio do processo, apresentando os primeiros resultados. Poderá também ser realizada uma última reunião de avaliação ao término dos trabalhos.

As primeiras articulações com os moradores a serem beneficiados com a regularização ocorrem nas assembléias (organizadas por setores, ruas ou bairros), onde se apresenta a proposta de trabalho e sua agenda. Durante as assembléias, os moradores podem tirar dúvidas e fazer críticas e sugestões, permitindo os necessários ajustes no método de trabalho a ser adotado.

Durante as assembléias deve ser incentivada a formação de grupos de representantes, que têm a missão de acompanhar o dia a dia do trabalho na área, bem como auxiliar na divulgação do projeto aos outros moradores. Por meio dos representantes, as famílias têm maior facilidade para tirar dúvidas, criticar e apresentar sugestões, imprimindo à intervenção um caráter transparente e compartilhado.

As assembléias por quadra devem ser realizadas no momento imediatamente anterior ao início do levantamento topográfico em cada trecho. Cópias de cartilhas e outros documentos são entregues nas jornadas de sensibilização e capacitação, ficando à disposição também no escritório local para os demais moradores interessados.

A instalação de um escritório de campo é também tarefa essencial para que se dê a articulação com as lideranças locais, contribuindo para a organização comunitária e incentivando a participação da população no projeto. É um local de referência para o acompanhamento de todo o processo, sendo utilizado para: divulgação de informações; coleta de documentos; realização de plantões jurídicos, urbanísticos e sociais; acompanhamento dos processos; e realização de reuniões das comissões de representantes.

O escritório deve permanecer funcionando para atender moradores não cadastrados e aqueles que ainda não entregaram todos os seus documentos. Aí será o local onde se reunirão os moradores para atendimento às exigências dos juízes, quando os



processos judiciais tiverem sido ajuizados, ou para atendimento às exigências feitas nos processos administrativos.

As audiências públicas são processos formais necessários para a aprovação de leis, licenças ambientais e de estudos de impacto de vizinhança, conforme determinação legal. No processo de regularização, as audiências públicas formais podem também ser obrigatórias se a legislação municipal assim determinar. Mesmo quando não forem obrigatórias, pode-se utilizá-las para discutir, decidir, eleger, deliberar sobre a opção dos instrumentos de regularização adotados, os critérios utilizados e, especialmente, para respaldar a atuação dos agentes envolvidos no processo.

É importante também realizar oficinas de trabalho, com representantes dos vários setores do assentamento, com o objetivo de estabelecer consensos sobre os procedimentos que serão adotados. Nessas oficinas, a participação dos vários agentes que estarão envolvidos no processo é essencial, incluindo técnicos de prefeituras, defensores públicos, representantes de organizações não-governamentais, entre outros.



Os principais instrumentos de mobilização são:

- ▶ **Cartilhas** – entregues aos moradores em assembléias, reuniões e eventos, nas jornadas de sensibilização e capacitação. Constituem-se peça fundamental para a divulgação e esclarecimentos sobre o projeto.





- ▶ **Cartazes e faixas** – colocados em locais estratégicos da comunidade, antecedendo a realização de um evento. Quando da entrada do projeto em determinada área, os primeiros cartazes convocam para a realização das assembléias. As faixas são utilizadas também para indicar a realização de uma atividade numa determinada rua, como, por exemplo, a topografia ou o cadastramento (“Atenção: os cadastradores vão estar na sua rua hoje, durante todo o dia. Aproveite para cadastrar seu imóvel, para entregar seus documentos”).
- ▶ **Carro de som** – em muitas comunidades, especialmente nas de maior porte, o carro de som joga um papel preponderante na informação pública. Pode ser utilizada a moto ou bicicleta de som em setores onde o carro não tem acesso. Esse tipo de comunicação pode ser utilizado nos dias que antecedem um evento importante e no dia de sua realização (reforço), como assembléias, reuniões e plantões jurídicos, urbanísticos e sociais ou para informar sobre o início de uma etapa, como dos serviços de topografia, do cadastramento ou do atendimento no escritório para entrega de documentos.
- ▶ **Rádios e televisão comunitária** – se houver esse tipo de veículo na comunidade, ele pode ser utilizado para a veiculação de notícias e entrevistas que divulguem e informem sobre o desenvolvimento do projeto.



Dia Mais Legal.
Cabuçu e Laranjeiras
– Nova Iguaçu – RJ.
Fundação Bento Rubião.





Bicicleta de som.
Cabuçu e Laranjeiras
– Nova Iguaçu – RJ.
Fundação Bento Rubião.



Dia Mais Legal.
Cabuçu e Laranjeiras
– Nova Iguaçu – RJ.
Fundação Bento Rubião.





A MOBILIZAÇÃO DOS PARCEIROS

Antes mesmo de começar as atividades de regularização, é necessário estabelecer um diálogo entre todos os atores envolvidos no processo, incluindo as lideranças comunitárias.

É importante estabelecer um contato com o juiz diretor do fórum local, bem como com o juiz corregedor permanente de registros públicos da comarca (em alguns Estados, essa função é cumulada com a titularidade de varas cíveis), que tem competência legal para expedir normas sobre a regularização de loteamentos, sobre os procedimentos das ações judiciais destinadas ao reconhecimento do direito à moradia ou propriedade e sobre o registro de sentenças e títulos no cartório de registro de imóveis, além de ser responsável pela fiscalização da correta aplicação das normas de serviço da Corregedoria Geral da Justiça, da legislação notarial e de registro e dos princípios que norteiam a atividade notarial e registrária.

Outro parceiro importante é o promotor de Justiça, representante do Ministério Público Estadual (ou Federal, quando a área a ser regularizada for da União), designado para a área de habitação e urbanismo, cujo papel é de fiscal da lei e, nesse sentido, deverá autuar processos administrativos para apurar irregularidades urbanísticas sempre que elas cheguem a seu conhecimento. Poderá ser parceiro vital na solução dos conflitos de interesse, promovendo termos de ajustamento de conduta que comprometam as partes (prefeitura, loteador, proprietário, construtor e moradores) para solucionar problemas que impeçam a regularização fundiária. Além disso, os promotores de Justiça atuam necessariamente nos processos judiciais de usucapião e concessão de uso especial para fins de moradia, quando neles estiveram envolvidas várias pessoas.

Os defensores públicos são os agentes do Poder Público responsáveis por prestar assistência jurídica gratuita a todos aqueles que não têm renda suficiente para garantir seu direito de acesso à Justiça. Várias defensorias públicas já formaram núcleos especializados em regularização fundiária, constituindo-se num importante parceiro para o ajuizamento e acompanhamento de ações judiciais, como ações de usucapião ou ações civis públicas. Além disso, devem defender a população nas ações de despejo e de reintegração de posse.





O oficial maior, responsável pelo Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição em que o assentamento se localiza, é uma figura essencial no processo, pois cabe a ele definir o procedimento de registro dos títulos no cartório. Sua presença desde o início do processo de regularização é fundamental para que a preparação dos documentos seja feita de acordo com as suas exigências prévias.

O oficial de registro civil das pessoas naturais e os tabeliães de notas locais podem trazer importante contribuição para o processo. Os primeiros, auxiliando na regularização da documentação civil dos moradores (registro de nascimento, casamento e óbito, por exemplo). Os segundos, lavrando escrituras públicas de separação, divórcio, inventário e partilha, desde que observado o disposto na Lei nº 11.441/07, e além de outros atos notariais úteis para documentar as ações desenvolvidas ao longo da regularização, desde a lavratura de escrituras públicas de cessão de direitos reais, até a lavratura de atas notariais das assembleias realizadas, prevenindo possíveis litígios.

Finalmente, outra colaboração decisiva no processo de regularização fundiária é a dos servidores públicos municipais dos diversos órgãos envolvidos, como os do gabinete do prefeito, das secretarias de Planejamento, Habitação, Assuntos Jurídicos, Meio Ambiente, Assistência Social e Finanças.

O certo é que, na esfera pública, toda e qualquer pessoa que, de alguma forma, interferir no processo de regularização fundiária, deve ser chamada a participar. É preciso que todos estejam afinados, pois somente com o comprometimento de todos os atores envolvidos o caminho será trilhado numa só direção.





Instâncias	Parceiros
Municipal	Secretaria de Urbanismo, Habitação. Câmara de Vereadores
Estadual	Secretaria de Urbanismo; de Planejamento; de Habitação, Defensorias Públicas, Ministério Público
Federal	Secretaria do Patrimônio da União, Ministério das Cidades, Ministério Público, Defensoria Pública
Poder Judiciário	Juízes, Tribunais de Justiça Estaduais, Tribunais Regionais Federais
Comunidade	Associação de moradores, diretores de escolas, postos de saúde e creches, grupos culturais, esportivos, comerciais e religiosos
ONGs e entidades	ONGs relacionadas à questão urbana, Universidades, entidades profissionais e órgãos de assistência judiciária
Cartórios de Registro de Imóveis e Notas	Cartórios locais, Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg), Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), Colégio Notarial

05

O LICENCIAMENTO NA PREFEITURA

Processo Nº	FL. Nº	Data
Assinatura / Carimbo		

Aprovação de Projeto, Requer

Identificação do Proprietário Requerente

Nome: _____	CPF: _____
Endereço: _____	Nº: _____ Compl: _____
CEP: _____ Bairro: _____	Cidade: _____
UF: _____ Telefones p/ contato: _____	

Identificação do Imóvel

Endereço: _____	Nº _____	Compl: _____
Quadra: _____	Lote Nº: _____	Bairro: _____
Inscrição Municipal: _____		

Identificação do Autor do Projeto

Nome / Qualificação: _____	
CREA: _____	
Endereço: _____	Nº: _____ Compl: _____
Bairro: _____	CEP: _____ Cidade: _____
UF: _____ Telefone: _____	E-mail: _____

Identificação do Responsável Técnico pela Execução da Obra - (Construtor)

Nome / Qualificação: _____	
CREA: _____	Inscrição na PMVR: _____
Endereço: _____	Nº: _____ Compl: _____
Bairro: _____	CEP: _____ Cidade: _____
UF: _____ Telefone: _____	E-mail: _____

Exmo. Sr Prefeito Municipal

O Proprietário acima qualificado requer a aprovação do projeto em epígrafe com finalidade de:

Construção de Edificação	Regularização de Edificação	Demolição de Edificação
Condomínio	Alterações Fundiárias	Parcelamento de Solo X
Obras Diversas		Obras Públicas

Nestes Termos
Pede Deferimento

_____ de _____ de _____ 2006

_____ Assinatura e carimbo do autor do projeto	_____ Assinatura e carimbo do responsável técnico pela obra
_____ Assinatura do proprietário	

Anexo - 1



O LICENCIAMENTO NA PREFEITURA, obtido após a aprovação do projeto de regularização fundiária, é essencial para que se atinja a regularização administrativa, com a inclusão do assentamento nos cadastros municipais e formalização do sistema viário, das demais áreas públicas e dos endereços dos lotes.

Ele é importante, mas não pode ser um impeditivo da concretização do reconhecimento do direito à moradia. Assim, quando a regularização envolver apenas a dimensão jurídica e patrimonial, ela poderá ocorrer sem o licenciamento municipal, que será realizado em uma etapa posterior.

Como o procedimento de licenciamento na prefeitura varia muito de município para município, a primeira coisa a ser feita é consultar o setor competente para certificar-se das exigências e normas locais específicas. É importante que o município tenha uma legislação própria sobre parcelamento do solo, regularização fundiária e zonas especiais de interesse social, que defina o procedimento para a emissão do auto de regularização de loteamentos, desmembramentos, conjuntos habitacionais, condomínios, favelas e demais tipos de irregularidades existentes em seu território.

Para o licenciamento será necessário o projeto de regularização fundiária (também chamado de projeto do parcelamento do solo ou planta de alinhamento – PAL), constituído de plantas, memorial descritivo e quadro demonstrativo de áreas.

O projeto de regularização fundiária, elaborado em escala adequada (1:1.000 ou maior) e preferencialmente georreferenciada, deve conter, no mínimo, o nome do assentamento, sua localização e uma planta com o traçado do sistema viário e de circulação; as quadras e lotes com as respectivas dimensões, área e numeração; as áreas destinadas a uso público institucional; as áreas verdes; as Áreas de Preservação Permanentes; e as faixas





não edificáveis, quando existentes. A implementação desse projeto, com as obras de urbanização e instalação de equipamentos e serviços públicos, levará à regularização urbanística.

PLANTA DE PARCELAMENTO REGULARIZADO



O memorial descritivo deve conter um breve relato sobre o processo de regularização fundiária, com uma apresentação geral; croqui de situação, com a localização da área de intervenção e seu entorno imediato em escala adequada; descrição dos aspectos legais e institucionais incidentes na área; justificativa e condicionantes do parcelamento do solo urbano; histórico da ocupação da área; situação dominial; descrição analítica do sítio físico; localização; topografia; formas de uso e ocupação do solo; sistema de circulação; infra-estrutura urbana; densidade populacional; espaços e equipamentos públicos; sistema de endereçamento; e normas de uso e ocupação do solo.

O quadro demonstrativo das áreas deve conter a identificação e a área de cada lote, do sistema viário, das áreas verdes, das áreas institucionais e das faixas de domínio e servidão. A somatória dessas áreas deverá coincidir com a área total da gleba expressa na matrícula existente no cartório de registro de imóveis.

QUADRO DEMONSTRATIVO DE ÁREAS

Quadro de Áreas (m ²)				
ITEM	VILA I	VILA II	TOTAL	%
PISTA PROJETADA	13485.00	1875.25	15360.00	9.5
PISTA RECUPERADA	8288.35	3261.65	11550.00	7.0
PASSEIO	16223.50	2691.45	18915.00	11.5
CICLOVIA	1557.50	987.50	2545.00	1.5
LAZER	7718.00	2322.00	10040.00	6.0
EQUIP. COMUNITÁRIO	1150.81	47.23	1198.04	0.70
VIA PEDESTRES PROJETADA	2157.00	2393.00	4550.00	3.5
VIA PEDESTRES EXISTENTES	4316.00	1524.00	5840.00	3.0
BAIA DE ÔNIBUS	204.50	0.00	204.50	0.10
LOTES EXISTENTES	72022.00	6803.00	78825.00	47.5
LOTES PROJETADOS	9618.55	7213.95	16832.50	10.0
ÁREA TOTAL			164508.00 m ²	
VILA I			135389.19 m ²	
VILA II			29118.98 m ²	
ÁREA ATERRO			36077.80 m ²	
VILA I			18714.60 m ²	
VILA II			17363.20 m ²	

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ZEIS

Um dos objetivos mais importantes da regularização fundiária é a integração plena dos assentamentos à cidade, instituindo regras de controle de uso e ocupação do solo de acordo com a legislação municipal.

Como os assentamentos irregulares não seguem os padrões legais (caso contrário não seriam irregulares!), a função da regularização fundiária é adaptar, na medida do possível, a situação existente aos padrões mínimos urbanísticos e ambientais, reconhecendo a realidade de cada lugar.

O Estatuto da Cidade, ao instituir a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), teve por objetivo justamente criar um instrumento que permitisse reconhecer e acolher, no arcabouço legal, os padrões urbanísticos específicos adotados pela população nas ocupações de interesse social.

Dessa forma, a regularização fundiária de um assentamento incluído numa ZEIS pelo plano diretor ou outra lei municipal é facilitada, pois o Estatuto da Cidade (na alínea f do art. 4º) permite a fixação de parâmetros especiais, mais flexíveis, condicionado à existência de um plano de urbanização aprovado, normalmente, pelo conselho gestor da ZEIS.

Outra vantagem da ZEIS é que ela contribui para a sustentabilidade do assentamento regularizado, estabelecendo disposições, como a proibição de remembramentos de lotes ou a exigência de manutenção do uso residencial, que evitam a expulsão dos moradores e a apropriação da área por segmentos sociais com maior poder econômico.

ATENÇÃO

A lei das ZEIS poderá, por exemplo, permitir casas de frente e fundo, moradias sobre laje, dimensões diferenciadas para circulação viária que garantam acessibilidade, recuos e coeficientes de aproveitamento de acordo com as características das ocupações locais e perfil social dos ocupantes.



A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

A partir de julho de 2006, com a edição da Resolução CONAMA nº 369, a legislação ambiental reconheceu que a regularização fundiária em áreas urbanas é uma atividade de interesse social que, em certas condições, justifica a intervenção ou supressão de vegetação em Áreas de Preservação Permanente (APPs) em margens de cursos de água, entorno de lagos, lagoas e reservatórios artificiais e em topo de morros e montanhas.

Assim, é possível regularizar ocupações implantadas nesses tipos de APPs, desde que elas estejam inseridas em ZEIS e que já estivessem consolidadas em julho de 2001.

A autorização para regularizar as ocupações em APPs é dada pelo órgão ambiental municipal, quando o município dispuser de conselho de meio ambiente de caráter deliberativo e plano diretor, mediante anuência prévia do órgão ambiental estadual. Nos demais casos, a autorização é dada pelo órgão ambiental do Estado.

Para obter a autorização, o Poder Público municipal deve elaborar o Plano de Regularização Fundiária Sustentável. Desse plano deve constar o levantamento das características urbanas e ambientais da sub-bacia na qual se insere a ocupação a ser regularizada, a análise das potencialidades e fragilidades ambientais da área e a demonstração que o projeto de regularização vai introduzir melhorias nas condições ambientais e de habitabilidade no assentamento. Deverá, também estabelecer as medidas para preservação, conservação e recuperação das APPs remanescentes e daquelas não passíveis de regularização, garantindo, assim, que não sejam reocupadas.





A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS DE RISCO

A regularização deve garantir as condições de habitabilidade, por isso em áreas de risco o Poder Público tem o dever de garantir condições de segurança adequadas.

Em muitos casos, é possível implantar uma obra (muros de arrimo, retirada de camadas de solo instável ou drenagem de águas pluviais) que elimina o risco na área, tornando possível manter as moradias no local, regularizando-as.

Em outros casos, a estabilização da área não é tecnicamente viável ou é muito onerosa, devendo o Poder Público providenciar a remoção e garantir a moradia em outro local.



ANTES



DEPOIS



ANTES



DEPOIS

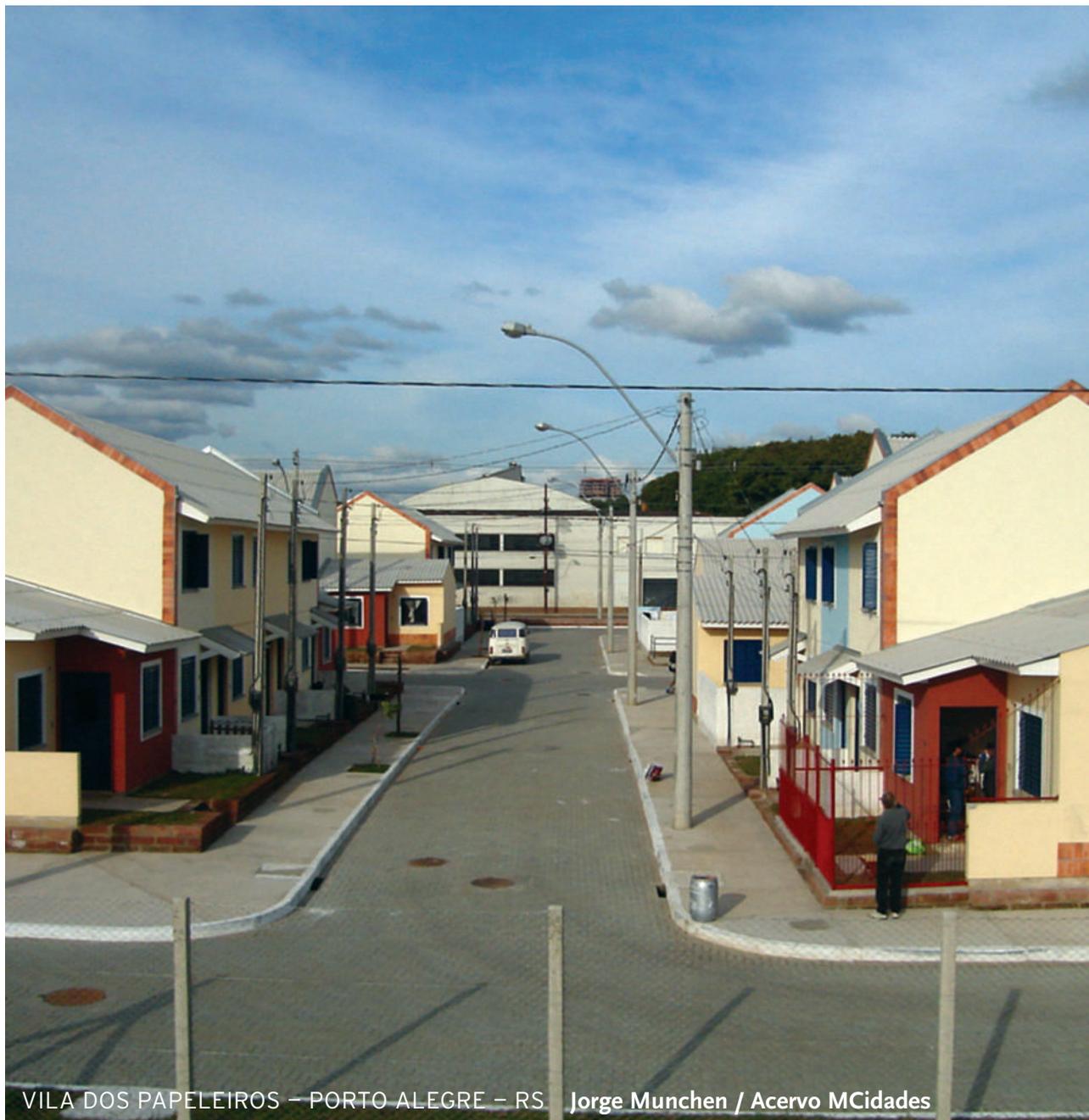
Imagens:
Arquivo Instituto de
Pesquisa Tecnológica
de São Paulo (IPT).





06

INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



VILA DOS PAPELEIROS – PORTO ALEGRE – RS Jorge Munchen / Acervo MCidades





HÁ VÁRIOS INSTRUMENTOS PREVISTOS na legislação para se proceder à regularização fundiária dos assentamentos de interesse social, garantindo às famílias uma condição segura de posse de sua moradia. Os principais deles, assim como as condições necessárias para sua utilização, são apresentados neste capítulo.

USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO

A usucapião é um instrumento pelo qual se transfere ao possuidor a propriedade plena de imóvel particular, por meio de sentença judicial declaratória, se comprovado o exercício da posse mansa e pacífica, no prazo fixado em lei. Ela opera a despeito da vontade do antigo proprietário.

A modalidade de usucapião especial urbana foi criada pelo artigo 183 da Constituição Federal que previu que aquele que possuir para sua moradia ou de sua família área de até 250m², pelo prazo de cinco anos ininterruptos e sem oposição, não sendo proprietário de outro imóvel urbano ou rural, adquirirá o domínio sobre a área e poderá solicitar ao juiz que assim o declare.

Em 2001, o Estatuto da Cidade disciplinou a execução da política urbana dada pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, prevendo em seus artigos 9º a 14, que a usucapião urbana poderia ser reconhecida tanto da forma individual, quanto na forma coletiva, na qual se reconhece o domínio de várias pessoas ou famílias ocupando coletivamente uma área de terras sem que seja possível individualizar os lotes.

A sentença que declarar o domínio adquirido por meio da usucapião coletiva instituirá um condomínio indivisível entre os possuidores, atribuindo a cada um idêntica fração ideal. As frações ideais podem ser diferenciadas de acordo com a área ocupada por cada um dos moradores, desde que haja concordância





expressa do grupo. Esse condomínio poderá ser dividido por urbanização posterior ou por decisão de, no mínimo, dois terços dos condôminos.

O Estatuto da Cidade trouxe outros implementos a essa modalidade de usucapião ao determinar que sua declaração pelo Judiciário se dê em processo com rito sumário e que a carta de sentença da declaração do domínio seja registrada gratuitamente. Permitiu ainda que as associações de moradores de bairro, legalmente constituídas, atuem como substitutas processuais dos moradores.

No Anexo 3 apresenta-se os principais aspectos do procedimento da ação de usucapião.

CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA (CUEM)

A CUEM é um instrumento para regularização fundiária em áreas públicas urbanas, da União, Estados, municípios e Distrito Federal, criado juntamente com a usucapião urbana, pelo artigo 183 da Constituição Federal, e disciplinada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001.

O direito à CUEM é limitado às posses anteriores a 30 de junho de 2001. Assim, o morador que comprovar a posse de área pública, de forma mansa e pacífica, ininterrupta, de cinco anos anteriores à data de 30 de junho de 2001, deverá ter este direito reconhecido pelo Poder Público por meio de emissão de título administrativo ou declarado por sentença judicial. É necessário também que o morador não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

Na forma individual, a área ocupada para fins de moradia não poderá ser superior a 250m². Na forma coletiva, será atribuída fração ideal de terreno igual a cada possuidor independentemente da área ocupada, desde que cada fração ideal não seja superior a 250m².

A CUEM é gratuita, pode ser transferida pela cadeia sucessória ou por herança, pode ser vendida ou doada, e pode ser oferecida como garantia para financiamentos habitacionais (Lei Federal nº 11.481, de 2007).

O Poder Público deve garantir novo local de moradia ao possuidor quando o local de ocupação acarretar risco de vida ou





à saúde dele e de sua família. Nos casos em que a área ocupada for de uso comum do povo, estiver destinada a projeto de urbanização, for de interesse da defesa nacional, ou de preservação ambiental ou de ecossistemas, se estiver reservada à construção de represas ou obras congêneres ou se estiver situada em via de comunicação, o Poder Público poderá optar entre garantir o direito no próprio local de moradia ou assegurar ao morador o exercício desse direito em outro local.

A concessão será extinta se o concessionário der outro uso à área ou se adquirir outro imóvel urbano ou rural.

A concessão é um direito real subjetivo e, em princípio, deve ser requerida à Administração Pública por via administrativa, que tem o prazo de até um ano para concedê-la. Em caso de resposta negativa ou de ausência de resposta, deve ser requerida em juízo. Todavia, nada impede que o pedido seja requerido diretamente ao Judiciário se houver resistência aparente da municipalidade em aceitar o pedido de reconhecimento do direito. Como direito real, o título de CUEM pode ser registrado no cartório de registro de imóveis competente.

CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU)

A CDRU é o instrumento que possibilita que o proprietário dê o domínio útil de seu imóvel a um terceiro interessado. Ela é aplicável a áreas públicas e particulares, sendo regulamentada pelo Decreto-lei nº 267, de 1.979 (verificar Anexo 2).

Trata-se de *direito real sobre coisa alheia*, em que o proprietário de uma área (cedente) outorga a terceiro (cessionário), por meio de contrato gratuito ou oneroso, o direito de usar o seu imóvel por prazo determinado ou indeterminado, da forma estipulada no contrato. Assim, é resolúvel, tanto pelo descumprimento das condições contratuais quanto pelo decurso do prazo estipulado.

Quando o cedente for o Poder Público, a outorga do direito pode ser feita por meio de termo administrativo, que deverá ser lavrado nos termos previstos na legislação vigente para outorga e registro da CDRU. Por exemplo, se o outorgante for o município, deve ser consultada a legislação municipal para respaldar e formalizar a outorga. Quando a CDRU for feita para fins de





regularização fundiária, a legislação federal (Lei nº 8.666, de 1993) expressamente autoriza a dispensa de licitação.

Finalmente, o Estatuto da Cidade revitalizou esse instrumento ao estabelecer, em seu artigo 48, que quando utilizados pelo Poder Público em programas para fins habitacionais de interesse social, os contratos de CDRU terão caráter de escritura pública e constituirão título de aceitação obrigatória para financiamentos habitacionais, desde que registrados no cartório de registro de imóveis competente. A Lei Federal nº 11.481, de 2007 consolidou a possibilidade de utilização da CDRU como garantia para os financiamentos habitacionais.

DIREITO DE SUPERFÍCIE

O Direito de Superfície foi incluído no conjunto de instrumentos de regularização fundiária do Estatuto da Cidade (arts. 21 a 24) e previsto em título específico no Código Civil (arts. 1.369 a 1.377).

Pode ser empregado tanto para regularizar ocupações em áreas particulares como em áreas públicas, dando ao superficiário o direito de uso da área, da forma estipulada no contrato, desde que respeitada a legislação urbanística.

Trata-se de um direito real, em que o proprietário do imóvel cede ao superficiário o direito de uso do solo, subsolo e espaço aéreo do terreno.

O contrato deverá ser feito por escritura pública, a ser registrada no cartório de registro de imóveis e poderá estabelecer a cessão do direito de superfície a título oneroso ou gratuito, por tempo determinado ou indeterminado. Normalmente, o superficiário responderá por todos os tributos que incidirem sobre o imóvel, a não ser que o contrato estipule forma diversa.

Esse direito também poderá ser transferido a terceiros, respeitadas as estipulações contratuais, e será transferido aos herdeiros no caso de morte do superficiário. Na alienação do direito de propriedade, deverá ser dada preferência ao superficiário, ao passo que na alienação do direito de superfície deverá ser dada preferência ao proprietário do imóvel.

O direito extingue-se pelo advento do termo ou pelo descumprimento pelo superficiário de suas obrigações contratuais. Extinto o contrato, o fato deverá ser averbado no registro imobiliário e





o proprietário recuperará o domínio pleno sobre o imóvel, e as acessões que tiverem sido feitas sobre o imóvel com ou sem indenização, conforme o contratado.

O direito de superfície pode ser dado em garantia, para fins de financiamentos habitacionais, desde que respeitado o seu prazo de vigência, pois o direito se extingue pelo advento do termo ou pelo descumprimento pelo superficiário de suas obrigações contratuais. Extinto o contrato, o fato deverá ser averbado no registro imobiliário, e o proprietário recuperará o domínio pleno sobre o imóvel.

PARA SABER MAIS:

Estatuto da Cidade – guia para implementação pelos municípios e cidadãos. 2001. Câmara dos Deputados. Instituto Pólis, CAIXA, Presidência da República.

ALIENAÇÃO

A alienação dos bens públicos imóveis só é admitida para os bens que integram a categoria dos bens dominiais, devendo atender às disposições da Lei de Licitações (Lei Federal nº 8.666, de 1993).

Apesar de não ser muito empregada para a regularização fundiária, a alienação é um instrumento útil para viabilizar a venda, para fins habitacionais, de prédios que tiveram uso especial destinados à Administração direta ou indireta e que deixaram de ser utilizados.

DOAÇÃO

A doação, instituto do Direito Civil, é o contrato pelo qual uma pessoa (o doador), por liberalidade, transfere gratuitamente um bem do seu patrimônio a um donatário que o aceita.

A Administração Pública pode fazer doações de bens imóveis, desde que estejam desafetados do uso público, e haja autorização legislativa, avaliação prévia e seja justificada por interesse público ou social, como no caso da regularização fundiária.



A doação pode ser simples ou com encargos. No primeiro caso, não se exige do donatário nenhuma contrapartida ou condição. Já no segundo caso, se atribui ao donatário o cumprimento de uma obrigação. De qualquer forma, o instrumento de doação deverá conter todos os detalhes sobre o ato: se há encargos, condições, prazo para cumprimento, cláusulas especiais sob pena de nulidade do ato.

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Ocorre quando o morador possui um documento que comprova que adquiriu e pagou pelo imóvel, mas não possui a sua escritura. A partir dessa comprovação é proposta uma ação judicial e o juiz decide pela adjudicação compulsória e o registro do imóvel em nome do comprador.

A adjudicação só gerará registro se o imóvel adquirido for regular, isto é, se previamente existir matrícula ou transcrição em nome do vendedor.

DESAPROPRIAÇÃO

Desde 1941, com a publicação do Decreto-lei nº 3.365, que dispôs sobre a desapropriação por utilidade pública, é possível desapropriar áreas para a implantação de loteamentos. A partir de 1962, com a Lei Federal nº 4.132, a desapropriação por interesse social passou a ser utilizada “para promover a justa distribuição da propriedade ou condicionar seu uso ao bem-estar social” (art. 1º), fortalecendo-se a idéia de desapropriar para fins de regularização fundiária.

Em seu artigo 2º, essa Lei considerou de interesse social para fins de fomentar a moradia: o aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população a que deve ou possa suprir por seu destino econômico; a manutenção de posseiros em terrenos urbanos, onde, com a tolerância expressa ou tácita do proprietário, tenham construído sua habitação, formando núcleos residenciais de mais de dez famílias; e a construção de casas populares.

A Lei nº 4.132 estabeleceu que as necessidades de habitação, trabalho e consumo seriam apuradas anualmente, segundo a conjuntura e as condições econômicas locais, cabendo o seu



estudo e verificação às autoridades encarregadas de velar pelo bem-estar e pelo abastecimento das respectivas populações.

Determinou ainda que uma vez decretada, o Poder Público tem o prazo de dois anos para fazer o depósito prévio (normalmente o valor venal do imóvel) ou pagar o valor acordado com o expropriado (na hipótese de desapropriação amigável), e dar ao imóvel o destino que moveu o decreto expropriatório.

O depósito prévio, comprovado em juízo, faz com que seja determinada a imissão provisória na posse, que deverá ser registrada na matrícula do imóvel no registro competente para que produza efeitos jurídicos. Com a imissão provisória na posse, o expropriante poderá, para fins de regularização fundiária ou implantação de projetos habitacionais, outorgar aos beneficiários a cessão ou promessa de cessão da posse, que poderá ser registrada. Uma vez finalizado o processo de desapropriação, a propriedade plena deverá ser automaticamente transmitida pelo expropriante aos cessionários.

A possibilidade de registro da imissão provisória na posse e a respectiva cessão ou promessa de cessão consta da Lei Federal nº 6.766, de 1979, após modificação realizada em 1999.





Domínio fundiário Instrumentos	União	Estado	Município	Particular	
	CDRU	x	x	x	x
CUEM	x	x	x		
Direito de Superfície	x	x	x	x	
Doação	x	x	x	x	
Usucapião Especial Urbana				x	
Usucapião Extraordinária				x	
Aforamento	x				
Alienação (compra e venda)	x	x	x	x	
Adjudicação Compulsória				x	





Observações

Ato administrativo ou particular de carácter discricionário pelo qual se estabelecem condições de uso de imóvel, sem transferir a propriedade.

Se aplica a imóveis públicos urbanos, com área de até 250m², ocupados ininterruptamente por 5 anos até 30 de junho de 2001, sem contestação judicial. Além disso, o beneficiário não pode ser proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural (MP nº 2.220/2001).

O direito de supercície estabelecido sobre terrenos públicos segue as regras do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). Se o imóvel for privado, será regido pelo Código Civil (arts. 1.369 e seguintes).

A doação de imóveis públicos é permitida para fins residenciais no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social (Lei nº 8.666/93, art. 17, I, f).

Se aplica a imóveis particulares urbanos, com área de até 250m², ocupados por 5 anos para fins de moradia, ininterruptamente e sem oposição. Além disso, o beneficiário não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural (art. 9º da Lei nº 10.257/2001).

Aplica-se a imóveis urbanos ou rurais, quando houver sido utilizado para fins de moradia ou para realização de obras ou serviços de carácter produtivo por 10 anos, ininterruptamente, sem oposição (art. 1.238, parágrafo único, Código Civil).

Instrumento destinado aos imóveis da União, pelo qual se transfere o domínio útil do imóvel. Pode ser oneroso ou gratuito (Lei nº 9.636/98), ver capítulo 8.2.

A venda de imóveis como instrumento de regularização fundiária para população de baixa renda é admissível se respeitar a capacidade financeira dos beneficiários, utilizando-se valores reduzidos ou simbólicos e condições de pagamento favoráveis, em virtude do interesse social.

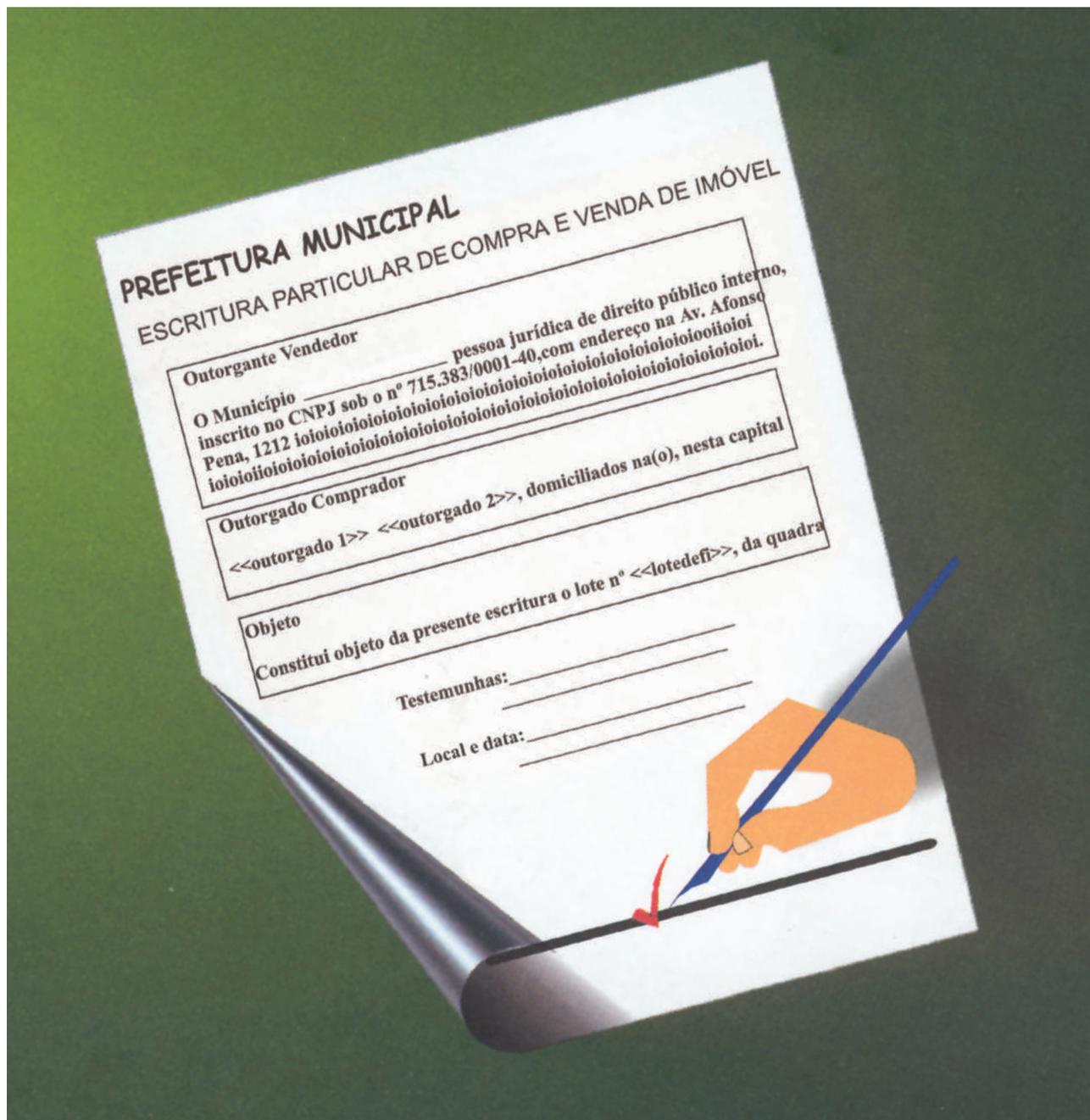
Aplica-se quando o morador possuir documento que comprove que adquiriu e pagou pelo imóvel. Trata-se de ação judicial que visa a obtenção da escritura definitiva.





07

O REGISTRO IMOBILIÁRIO





A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA só se completa com o registro imobiliário, que é regulado pelos artigos 167 a 288 da Lei de Registros Públicos (Lei Federal nº 6.015 de 1973).

Cada cartório de registro de imóveis atua em determinada circunscrição territorial fixada em lei estadual ou em provimento do Tribunal de Justiça. Assim, os direitos relativos a um determinado imóvel e os ônus que o gravam só poderão ser encontrados no cartório responsável pelo território onde o imóvel se localiza.

Dentre os princípios que regem o registro imobiliário e garantem a segurança do sistema, destacam-se:

- ▶ **especialidade** – toda inscrição (registro ou averbação) deve recair sobre um objeto (imóvel) precisamente individualizado;
- ▶ **continuidade** – para cada direito ou ônus deve existir uma cadeia de titularidade, de modo que aquele que transmitir direitos apareça no registro anterior como seu titular;
- ▶ **unicidade** – cada unidade imobiliária só pode ter um único registro, ou, na terminologia da lei, uma única e exclusiva matrícula;
- ▶ **legalidade** – apenas podem ser registrados os títulos expressamente indicados ou previstos em lei e os atos devem seguir estritamente a forma prevista na lei;
- ▶ **instância** – garante ao titular do domínio a permanência dos registros até que ele próprio solicite a sua alteração ou ajuste. O oficial do registro não pode alterar determinado registro de ofício, salvo expressa autorização legal;



- ▶ **publicidade** o registro pode ser consultado por qualquer pessoa, a partir das informações como matrícula ou transcrição do imóvel, matrícula ou transcrição dos imóveis vizinhos, ou nome do proprietário. A publicidade registral confere aos direitos e ônus inscritos efeitos *erga omnes*, ou seja, efeitos sobre todos. Se não constar da matrícula, o título terá efeito apenas entre as partes que o compõem.

A importância de se registrar o título da regularização fundiária é para que ele garanta, por meio da publicidade, a segurança jurídica da propriedade ou do direito de posse. Uma vez realizado o registro imobiliário, o direito real fica assegurado ao seu titular: o Poder Público não poderá, por exemplo, conceder a uma segunda família um título de CDRU sobre o mesmo imóvel enquanto estiver vigente o contrato de concessão registrado em nome da primeira família.

No registro de imóveis serão inscritos o título judicial, obtido por meio de sentença, nos casos de usucapião ou de concessão de uso especial para fins de moradia; o termo administrativo, nos casos de concessão de direito real de uso ou de concessão de uso especial para fins de moradia outorgada pelo Poder Público; a escritura pública, para os casos de alienação, doação ou concessão de direito de superfície; e qualquer outro direito real, inclusive os de garantia, que digam respeito a determinado imóvel. Podem também ser registrados os atos constitutivos de servidões, compromissos ou promessas de venda e compra, além de contratos de locação.

O registro compreende duas modalidades de inscrição: registro em sentido estrito e averbação. Quando a inscrição disser respeito à constituição, transferência, alteração ou extinção de direitos reais, será praticado um ato de registro em sentido estrito, cujas hipóteses estão previstas no artigo 167, inciso I, da Lei nº 6.015, de 1973. Se a inscrição disser respeito a direitos de outra natureza que, de algum modo, alterem direitos reais registrados (por exemplo, penhora, arresto, seqüestro, arrematações ou citações de ações reais ou pessoais relativas a imóveis), haverá uma averbação, cujas hipóteses estão previstas no artigo 167, inciso II, combinado com o artigo 246, ambos da Lei nº 6.015, de 1973.



O título a ser registrado pode ser um instrumento público ou particular. Os instrumentos particulares só são admitidos quando houver determinação legal para tanto. O artigo 108 do Código Civil estabelece que o instrumento público (escritura pública) é essencial para a validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 salários mínimos, salvo disposições legais expressas em sentido contrário. É o que ocorre para o registro de contratos de financiamentos imobiliários com recursos do SFH, ou com alienação fiduciária, por exemplo.

Do título a ser registrado deverá constar a correta identificação das pessoas relacionadas aos direitos reais e pessoais registráveis relativos ao imóvel, compreendendo: nome completo ou denominação da pessoa jurídica; nacionalidade; estado civil e regime de bens de casamento; RG e CPF ou CNPJ se pessoa jurídica; profissão e endereço.



ATENÇÃO**REGISTROS PÚBLICOS**

De acordo com o artigo 236 da Constituição Federal, os serviços notariais e de registros públicos têm natureza pública e são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. O ingresso na atividade se dá por concurso público de provas e títulos e sua remuneração ocorre exclusivamente pela prática de atos, na forma e condições previstas em lei, inclusive quanto ao valor das custas e emolumentos.

Além dos preceitos constitucionais e de observar o disposto no Código Civil e na legislação civil esparsa, os serviços extrajudiciais são regulamentados pela Lei Federal nº 6.015, de 1973. As atribuições e responsabilidades de seus delegados são regulamentados pela Lei Federal nº 8.935, de 1994, ao passo que a Lei Federal nº 10.169, de 2000, estabelece regras gerais para a fixação de custas e emolumentos.

O notário e o registrador respondem pessoalmente, na esfera civil e administrativa, pelos atos praticados em sua serventia, incluindo aqueles praticados por seus prepostos (substitutos, escreventes e auxiliares).

Informações adicionais podem ser encontradas em (www.anoregsp.org.br).

O PROCESSO DE REGISTRO

No início do processo de registro, o cartório recebe o título referente ao assentamento e faz a prenotação, ato que insere esse título numa ordem de prioridade que deverá ser obedecida ao longo de todo o processo.

A documentação básica exigida é o projeto da regularização, contendo a planta do parcelamento, o memorial descritivo e o quadro de áreas; a certidão do registro anterior; a comprovação de titularidade; e a aprovação dos órgãos competentes. Documentos adicionais podem ser exigidos, em função das disposições fixadas das normas, provimentos e legislação estaduais.



Para o registro de um loteamento no cartório de registro de imóveis é necessário anexar a cópia do auto de aprovação do parcelamento, pela prefeitura.

No caso de regularização de loteamentos, alguns municípios utilizam, no lugar do auto de aprovação, um auto de regularização de parcelamento do solo, feito por meio de despacho da autoridade competente ou por decreto do Executivo municipal.

Para a matrícula do título referente ao assentamento é necessário que os seus limites físicos reais correspondam exatamente aos limites da gleba registrada no cartório. Se houver diferença, deve ser feita a retificação da área. Se o assentamento ocupar apenas uma parte da gleba registrada, será necessário fazer o desmembramento do imóvel. Por outro lado, se o assentamento ocupar mais de um lote, será preciso fazer a unificação deles. Finalmente, pode ser necessário proceder a abertura de matrícula para a área, nos casos em que não houver matrícula da área do assentamento. Essa situação é muito comum na regularização de ocupações em áreas públicas inseridas em loteamentos.

EXEMPLO DE MATRÍCULA

especialidade objetiva

a) descrição simplificada →

b) descrição técnica →

especialidade subjetiva
(titulares do domínio) →

especialidade do fato jurídico
(títulos registráveis) →

REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2

Matrícula: **15001** Folha: **1** Data: **20 de outubro de 2004.**

IMÓVEL -

matrícula	coordenadas E-T-M	extensão	área	distância
EAA-M-0001	N=7.458.310,575 m E=797.720,438 m	Az 100° 2' 59"	685,27 m	
EAA-M-0002	N=7.457.714,458 m E=798.058,535 m	Az 81° 47' 18"	741,21 m	
EAA-M-0003	N=7.457.820,325 m E=798.792.147 m	Az 198° 22' 03"	753,12 m	
EAA-M-0004	N=7.457.165,573 m E=798.054.831 m	Az 274° 54' 02"	954,78 m	
EAA-M-0005	N=7.457.187.160 m E=797.803.842 m	Az 338° 05' 21"	781,18 m	
EAA-M-0006	N=7.457.897.040 m E=797.318.917 m	Az 44° 12' 45"	576,95 m	

matrícula	comprovações
EAA-M-0001 ou EAA-M-0003	Imóvel de Matrícula 12.345
EAA-M-0002 ou EAA-M-0004	Imóvel de Matrícula 567
EAA-M-0004 ou EAA-M-0005	Imóvel de Transação 18.324
EAA-M-0005 ou EAA-M-0006	Imóvel em nome de João Carlos dos Santos
EAA-M-0006 ou EAA-M-0001	Estado Municipal do Espírito

CERTIFICAÇÃO INCRA nº 08041000045-31

PROPRIETÁRIO -

REGISTRO ANTERIOR -

CONTRIBUINTE -

Substituída do Oficial
(microfilme nº 41.310, de 12/10/2004)

a partir daqui:
registros e averbações
(a vida do imóvel)

7 O registro imobiliário



ATENÇÃO

RETIFICAÇÃO DA MATRÍCULA

Na fase do levantamento topográfico, é importante comparar os limites das áreas com as informações constantes do título de propriedade registrado perante o cartório de registro de imóveis, para verificar se ocorrem divergências entre a situação de campo e a descrição do título.

Se houver diferença entre o título de propriedade e o levantamento topográfico, haverá a necessidade de se promover uma retificação do título, por um procedimento administrativo ou judicial, pois o registro imobiliário não admite qualquer diferença de metragem em relação ao título registrado.

O procedimento para a retificação administrativa encontra-se regrado pelo art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015, de 1973. Para sua implementação, é importante que os responsáveis pela regularização fundiária estabeleçam um canal de diálogo permanente com o oficial do cartório de registro de imóveis, a fim de que se viabilizem, de comum acordo, as melhores soluções para cada caso concreto, evitando-se o processo ainda mais complexo de retificação judicial.

A íntegra da Lei nº 6.015, de 1973 pode ser encontrada no seguinte endereço: www.planalto.gov.br/civil_03/Leis/L6015compilada.htm

Uma vez registrado o assentamento, é feita a abertura da matrícula dos lotes, das áreas públicas e do sistema viário. No caso de conjuntos habitacionais, são registradas também a instituição, a especificação e a convenção de condomínio, assim como seu regimento interno, e são abertas matrículas das unidades habitacionais.

Finalmente, o título (por exemplo, escritura de venda e compra, termo de concessão ou sentença declaratória de usucapião) é registrado na matrícula do lote ou da unidade habitacional; é feita a microfilmagem e o beneficiário recebe a certidão da matrícula do imóvel.



As sentenças proferidas nas ações de usucapião atuarão como título hábil para fins de registro no cartório de registro de imóveis competente. Caso não haja matrícula anterior do lote objeto da sentença de usucapião individual, ou da área objeto da sentença de usucapião coletiva, o cartório de registro de imóveis deverá abrir uma matrícula do imóvel. Se houver matrícula, deverá ser realizado o registro nessa matrícula.

A sentença que declara a aquisição da propriedade pela usucapião coletiva determinará fração ideal idêntica de terreno para cada possuidor, não importando, nesse caso, a dimensão de cada área ocupada, pois na realidade, estará se formando um condomínio especial entre os co-possuidores/proprietários, com a peculiaridade de não ser passível de extinção, pelo menos até que ocorra posterior urbanização e por deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

Assim, com a sentença, o proprietário de cada unidade terá uma fração ideal de domínio de toda a área, sendo que o registro na matrícula será feito em nome de todos os condôminos.

Quando for usucapião coletiva, a carência econômica da comunidade autora da ação permite o seu acesso aos benefícios da assistência judiciária gratuita, bem como ao registro também gratuito da respectiva sentença de usucapião no cartório de registro de imóveis competente.

Para viabilizar o registro em cartório dos títulos advindos do processo de regularização fundiária de interesse social, alguns corregedores gerais dos tribunais estaduais de Justiça estabeleceram provimentos que definem o procedimento a ser adotado, evitando o surgimento de dúvidas que criam obstáculos para a regularização. Exemplo desse tipo de provimento é apresentado no Anexo 7 – Normas Legais, Provimento More Legal do Corregedor Geral da Justiça do Rio Grande do Sul.



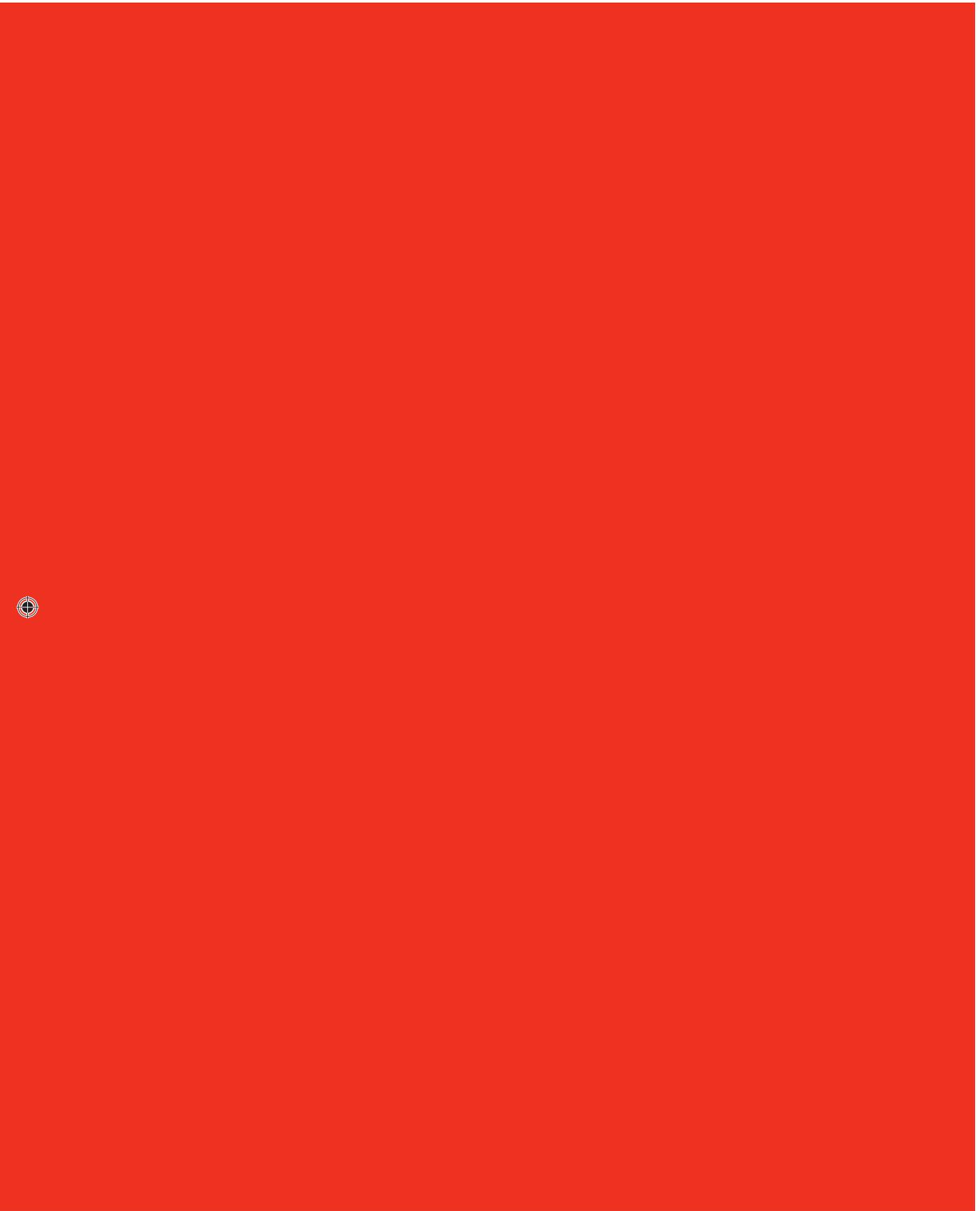


2

PARTE

O PASSO
A PASSO DA
REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA







08

REGULARIZAÇÃO DE OCUPAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL



ASSENTAMENTO INFORMAL – SÃO PAULO – SP Acervo HBB / MCidades





AS OCUPAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL são os assentamentos utilizados para fins principalmente de moradia, que abrigam população de baixa renda, e que são formadas a partir da ocupação de terrenos públicos ou particulares, por meio de ações espontâneas ou organizadas por movimentos populares. Caracterizam-se pela falta de planejamento do traçado do sistema viário e, geralmente, pela precariedade da infra-estrutura urbana instalada. Outra característica importante é que, nesses casos, a ocupação inicial da terra não se dá por decorrência da existência de uma relação de compra e venda, entre o proprietário e o morador, mesmo que depois passem a existir transferências onerosas dos terrenos e moradias.

8.1 OCUPAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS PÚBLICAS DE ESTADOS OU MUNICÍPIOS

Conforme definido no art. 98 do Código Civil, são públicos os bens de domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno: a União, os Estados, o Distrito Federal e os municípios.

São classificados em: bens de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças; bens de uso especial, como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da Administração Pública ou de suas autarquias; e bens dominiais, que constituem o patrimônio da União, dos Estados e dos municípios que não são afetados a uma destinação pública específica (art. 99, Código Civil).

Observa-se que o Código Civil classifica os bens públicos de acordo com sua destinação, ou seja, há casos em que o





bem público está afetado a uma destinação que limita seu uso e finalidade.

O agente responsável pela regularização fundiária é o Poder Público proprietário da área do assentamento. Ele pode, de forma discricionária justificada pelo interesse social, regularizar os assentamentos informais em favor dos atuais ocupantes, por meio de instrumentos, como a CDRU, doação, alienação e direito de superfície (ver Capítulo 6). Isso não impede que outros agentes, como as associações de moradores, tomem a iniciativa de solicitar a regularização.

Nesses casos, se a área ocupada for de uso comum do povo ou de uso especial, deverá ser providenciada inicialmente sua desafetação. Para tanto, o Poder Executivo deve propor um projeto de lei, juntando planta que identifique a área em tela, objetivando que o Poder Legislativo desafete a área de sua destinação original e autorize a transferência para os terceiros ocupantes.

Já a CUEM é um instrumento que independe da vontade do administrador público, constituindo-se em um direito do cidadão que preenche as condições para sua requisição.

Sua base legal é a Constituição Federal, art. 183, disciplinada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001. Tem direito à CUEM todo aquele que, em 30 de junho de 2001, ocupava para fins de moradia, há no mínimo cinco anos, terreno público de até 250m², situado em área urbana e sem oposição, desde que esse seja seu único imóvel. Aplica-se, portanto às terras da União, Estados, Distrito Federal e municípios, independente da sua classificação. Entende-se que, a partir das regras do Estatuto da Cidade, a desafetação de área passível de CUEM é desnecessária, uma vez que o direito de uso passa a ter o caráter do direito subjetivo. A incidência desse direito tem o poder de desafetar a área, e o uso para fins de moradia traria uma nova afetação ao imóvel público.

PARA SABER MAIS

Regularização da terra e da moradia – o que é e como implementar. Instituto Pólis, CAIXA. 2002. p. 104 e 105.





Como a CUEM aplica-se a imóveis urbanos, quando se tratar de terras da União, Estados e Distrito Federal, a solicitação administrativa deverá conter uma certidão da prefeitura, atestando a localização do imóvel em área urbana e sua destinação para moradia.

Moradias com uso misto (residencial e comercial) podem ser beneficiadas com a CUEM. Já a regularização de lotes com outros usos, como templos religiosos, equipamentos comunitários ou comércios, em que não haja uso misto com moradia, deverá ser realizada por meio de outros instrumentos, como a CDRU, alienação, doação ou direito de superfície.

O termo administrativo de concessão de uso especial para fins de moradia, necessariamente outorgado a título gratuito, deve conter as cláusulas que compõem a sua estrutura básica, a saber: a qualificação das partes, o objeto, descrição da área e o objetivo da concessão. Deve também apresentar as condições e especificações da concessão, ou seja: forma (individual ou coletiva); gratuidade; prazo indeterminado; dados internos que originaram o ato (número do processo administrativo, lei específica, decreto etc.); deveres do concessionário (zelar pelo imóvel, não alterar a destinação, registrar o título em cartório etc.); e motivos de extinção da concessão (mudança de uso, aquisição de propriedade ou concessão de outro imóvel). No Anexo 1 apresenta-se um exemplo de termo administrativo de CUEM.





Passo a passo da regularização de terras públicas

1 CARACTERIZAÇÃO DO ASSENTAMENTO

2 DEFINIÇÃO DO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO

3 ELABORAÇÃO DO PROJETO
DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

4 DEPÓSITO EM CARTÓRIO DO PROJETO
DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

5 ELABORAÇÃO DOS MEMORIAIS
DESCRITIVOS INDIVIDUAIS

6 ELABORAÇÃO DOS TERMOS ADMINISTRATIVOS

7 ENTREGA DOS TÍTULOS





1º passo

Caracterização do assentamento

Os procedimentos e conceitos principais para a caracterização do assentamento encontram-se no Capítulo 2 deste *Manual*. Todo o processo deverá contar com a participação efetiva da comunidade, conforme estratégias apresentadas no Capítulo 4.

Na fase de pesquisa fundiária, deve ser feita a identificação do título com que a área ingressou no patrimônio público (bem dominial, de uso comum do povo ou especial) e se existe registro desse ingresso, como processos administrativos, escritura ou certidão de propriedade que comprove o registro da área no cartório de registro de imóveis em nome da Administração Pública.

Quando a área pública deriva de doação legal no processo de loteamento, muitas vezes ela não possui titulação própria. É comum que a planta do loteamento não individualize as áreas públicas ou que não traga todos os elementos que permitam a sua segura definição física. Nesses casos, haverá que se apurar o tamanho efetivo da área pública e suas medidas perimetrais. Não havendo uma matrícula própria aberta para a área pública, poderá ser requerido ao cartório de registro de imóveis que proceda a abertura.

É nessa fase que se fazem também as retificações eventualmente necessárias para adequar a descrição do registro à realidade levantada pela topografia, conforme discutido no Capítulo 7.

O cartório de registro de imóveis deverá promover as alterações necessárias para individualizar a área e a descrever com precisão, desde que instado pelo Poder Público. Na recusa do cartório, o juiz corregedor deverá ser provocado e para isso o registro de imóveis deverá prestar a orientação necessária. Nessas situações, é aconselhável organizar uma reunião com o juiz corregedor da comarca, o cartório de registro de imóveis e a prefeitura, para chegar a um acordo sobre a melhor forma de proceder.

O cadastramento físico-social deverá ser executado como descrito no Capítulo 3 deste *Manual*.

Quando se tratar de requisição de CUEM, é fundamental, nesta fase, a coleta da prova de posse ininterrupta, sem oposição





e de atendimento ao prazo legal para outorga de títulos individuais. Tratando-se de sucessão possessória, o morador deverá fazer a prova de posse de seu antecessor, para a outorga de títulos individuais.

No processo de regularização poderão surgir questões de conflitos relacionadas à locação de imóvel ou entre herdeiros de pais falecidos. Nesses casos, os plantões jurídicos, com a participação de técnicos da área jurídica e social, além de lideranças locais, deverão propor soluções aos moradores observando os pré-requisitos exigidos pelo instrumento.

2º passo

Definição do instrumento de regularização

De posse do cadastro físico social, é possível proceder, de forma participativa com a comunidade, à seleção dos instrumentos de regularização.

A CUEM individual deve ser utilizada quando a ocupação atender aos requisitos legais do instrumento. Os casos que não atendam aos requisitos, seja pelo tempo de ocupação, seja pelo uso não residencial, seja ainda pela dimensão, podem ser regularizados com outros instrumentos, como CDRU, alienação, doação ou direito de superfície (ver Capítulo 6).

É possível usar a CUEM em sua modalidade coletiva quando não houver possibilidade de individualização dos lotes ou das moradias. Também é possível utilizar tal instrumento quando o Poder Público não tiver recursos financeiros para realizar os levantamentos topográficos cadastrais de todos os lotes ou moradias, ou, é claro, quando a comunidade optar pelo compartilhamento do terreno na forma de um condomínio especial.

3º passo

Elaboração do projeto de regularização fundiária

Conforme discutido no Capítulo 3, do projeto de regularização fundiária deverá constar a planta do assentamento em escala





adequada, com identificação do perímetro da gleba, confrontantes, sistema viário e demais áreas públicas, quadras, lotes etc. O projeto deverá ser acompanhado dos quadros de áreas e do memorial descritivo, relativos ao assentamento como um todo.

4º passo

Depósito em cartório do projeto de regularização fundiária

Quando o processo de regularização estiver sendo feito pela prefeitura, ela deve aprovar o projeto de regularização fundiária, verificar a compatibilidade entre o projeto e as informações cadastradas e, a seguir, depositar o projeto no cartório de registro de imóveis. Quando se tratar de requisição de CUEM elaborada de forma autônoma pela comunidade, é importante que a solicitação à Administração Pública seja acompanhada do projeto de regularização fundiária. Entretanto, se isso não for possível, não deve se constituir em obstáculo à regularização jurídica.

5º passo

Elaboração dos memoriais descritivos individuais

Trata-se da elaboração individual da peça técnica que contém as medidas perimétricas e área de cada um dos lotes implantados no núcleo. Esse trabalho possibilitará o registro individual do título em cartório, bem como a delimitação que irá constar do termo administrativo.

6º passo

Elaboração dos termos administrativos

Ver exemplos nos Anexos 1 e 2.





7º passo

Entrega dos títulos

Com o projeto de regularização fundiária aprovado pela prefeitura e depositado no cartório, os termos administrativos, por exemplo, de concessão (ver Anexo 1), podem ser entregues aos beneficiários para que providenciem o registro. Os programas municipais mais efetivos têm desenvolvido a regularização fundiária por meio de parceria entre a prefeitura e o cartório de registro de imóveis. Nesses casos, a própria prefeitura encaminha os termos administrativos ao cartório, entregando-os já registrados aos beneficiários.

ATENÇÃO

Nos casos em que o processo de regularização é realizado pela própria comunidade, com apoio de assessoria jurídica de organizações não-governamentais ou da Defensoria Pública e sem o apoio da Administração Pública titular do domínio da área, o processo de requisição da CUEM deve ser instruído com o projeto de regularização fundiária, contendo plantas, memoriais e quadros de áreas; o cadastro físico-social, com a planta dos lotes, memórias e identificação dos beneficiários; e os documentos que comprovam o atendimento aos requisitos da CUEM por parte dos beneficiários. O processo é protocolado no órgão administrativo competente (como a Secretaria Municipal de Habitação, a Secretaria Estadual da Habitação ou a Secretaria do Patrimônio da União) ou, em caso de dúvida, diretamente ao chefe do Poder Executivo titular do domínio. A administração tem o prazo máximo de 12 meses, contados a partir da data do protocolo, para decidir sobre o deferimento do pedido. Em caso de recusa ou inércia, o título deve ser obtido por provocação do Judiciário.





8.2 OCUPAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS DA UNIÃO

A principal diferença entre a regularização fundiária em áreas públicas de Estados e municípios e a regularização em terra da União é que nesse último caso, aplicam-se os dispositivos da Lei Federal nº 9.636, de 1998, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 11.481/07.

O órgão responsável pela regularização fundiária em terras da União é o Ministério do Planejamento, por meio da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), que possui gerências regionais em cada um dos Estados, e endereço e sede na Esplanada dos Ministérios, Bloco C, 2º andar, Brasília, DF. (www.spu.planejamento.gov.br).

OS IMÓVEIS DA UNIÃO

Os bens pertencentes à União estão previstos no art. 20 da Constituição Federal. Entre eles encontram-se: os terrenos de marinha e seus acrescidos, correspondendo a uma faixa de 33 metros contados a partir da linha de preamar média do ano de 1831; as margens dos rios federais; as ilhas fluviais e lacustres nas zonas limítrofes com outros países; as ilhas oceânicas e costeiras, excluídas as que contenham a sede de municípios; a faixa de 150 metros contados a partir das fronteiras nacionais; as terras indígenas; e as unidades de conservação ambiental.

Pertencem também à União os imóveis desapropriados e adjudicados (transferidos para a União em virtude de execução fiscal), além do patrimônio de órgãos federais extintos, como a Rede Ferroviária Federal, Departamento Nacional de Obras Contra a Seca, Instituto do Açúcar e do Alcool e Instituto Brasileiro de Café, entre outros.

Para saber se um imóvel pertence à União, acesse a página da internet <http://www.spu.planejamento.gov.br/> e busque informações em *balcão virtual – dados cadastrais*. Nesse sítio é possível encontrar também o telefone e endereço das Gerências Regionais do Patrimônio da União (GRPU), localizadas em todos os Estados do Brasil, onde é feito o atendimento ao público. Pesquisas sobre processos e documentos em trâmite na SPU podem ser feitas na seguinte página da internet: http://cprodweb.planejamento.gov.br/consulta_externa.asp.





PARA SABER MAIS

Manual de regularização fundiária em terras da União. SAULE JUNIOR, Nelson; FONTES, Mariana Levy Piza. São Paulo: Instituto Pólis; Brasília: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, 2006.

Legislação imobiliária da União – anotações e comentários às leis básicas. CAZETA, Luis Carlos. Brasília: Secretaria do Patrimônio da União, 2002. Disponível em: <http://www.spu.planejamento.gov.br/>

A GESTÃO COMPARTILHADA DAS TERRAS DA UNIÃO

A regularização de ocupações habitacionais de interesse social, em terras da União, pode ser requerida por meio de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM). Se for negada pela SPU ou se ela não responder no prazo de um ano, deverá ser requerida por via judicial.

Em todos os casos de regularização administrativa, é recomendável que seja estabelecida uma gestão compartilhada entre a União (proprietária do imóvel), municípios ou Distrito Federal (responsáveis pela execução da política urbana em seu território) e eventualmente os Estados. A participação da comunidade no processo de decisão é condição essencial para a aplicação dos recursos da União.

A formalização da gestão compartilhada se dá por meio de acordos de cooperação técnica ou convênios. Esses instrumentos reforçam a articulação entre os órgãos públicos das diferentes esferas de governo e entre o Poder Público e a população, favorecendo o planejamento e implantação de ações conjuntas para a regularização fundiária sustentável. Os termos de cooperação são assinados pela SPU em Brasília, a partir de proposta da Gerência Regional do Patrimônio da União (GRPU), responsável por instruir os processos nos Estados.





ATENÇÃO

IMÓVEIS DO INSS E DA EXTINTA RFFSA

A regularização fundiária, assim como a implantação de programas de habitação de interesse social, em imóveis pertencentes ao INSS foram facilitadas pela Lei Federal nº 11.481, de 2007, que, em seus artigos 14 e 15, estabelece que a alienação desses imóveis deve ser realizada por leilão público e amplia a possibilidade de venda direta aos beneficiários de programas de regularização fundiária e provisão habitacional. Essa Lei define também regras para o leilão dos imóveis, que deverão ser oferecidos previamente à Administração Pública. Convênio firmado em 2005 entre o INSS, o Ministério das Cidades, o Ministério da Previdência e a Caixa Econômica Federal estabelece procedimentos para a alienação de imóveis considerados desnecessários ou não vinculados às atividades operacionais da autarquia federal.

A Lei Federal nº 11.481, de 22 de janeiro de 2007, extinguiu a Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) e destinou suas áreas não-operacionais para a União, estabelecendo a possibilidade de alienação, por venda direta aos ocupantes de baixa renda, dos imóveis não-operacionais residenciais, prevendo como método de avaliação o método involutivo, com a dedução no cálculo do valor correspondente às melhorias realizadas pelo ocupante. Além disso, viabilizou a venda direta dos imóveis não-operacionais residenciais aos beneficiários de programas de regularização fundiária, provisão habitacional de interesse social e de reabilitação de áreas urbanas. Os imóveis poderão ser alienados também aos Estados, municípios, Distrito Federal, entidades públicas e fundos de investimentos imobiliários, desde que estejam destinados aos programas acima referidos.

As demandas devem ser apresentadas à SPU, que após recebimento dos imóveis do inventariante da RFFSA, negociará com os interessados a compra. Cabe ressaltar que, em função da origem dos imóveis, esses procedimentos possuem características próprias que diferem daqueles dos demais imóveis da União.





INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO ESPECÍFICOS PARA AS TERRAS DA UNIÃO

Além da CUEM, da CDRU, do direito de superfície, da alienação e da doação, que se aplicam a todas as áreas públicas, inclusive às da União, os principais instrumentos de regularização específicos para as ocupações em terras da União são:

▶ Aforamento (enfiteuse)

A enfiteuse é um instituto jurídico trazido pelos portugueses, que possibilita estabelecer uma separação, no direito de propriedade, entre o “domínio” ou propriedade indireta, e o “uso, gozo e fruição” ou propriedade direta. Aquele que usa o imóvel (quem detém a propriedade direta) paga uma taxa – o *foro* – ao senhorio (quem detém o domínio), donde vem o termo aforamento.

O novo Código Civil retirou essa figura do Direito Civil, mas a manteve na esfera do Direito Público. Na regularização fundiária em terrenos de marinha, a União utiliza o aforamento visando manter o domínio sobre as áreas, consideradas de segurança nacional ou de interesse estratégico.

O aforamento é passível de alienação e transmissão, inclusive por morte (herança) e penhor das benfeitorias edificadas. Pode ser rescindido pela SPU no caso de interesse público, desde que indenizadas as benfeitorias realizadas; ao final do prazo contratual; ou quando não forem cumpridas as cláusulas do contrato. O art. 5º da Lei nº 11.481, de 2007, estabeleceu também a possibilidade de retomada do imóvel quando o foreiro abandoná-lo. O abandono do foreiro pode ser caracterizado pela ocupação da área, por mais de cinco anos, por população de baixa renda. Neste caso não cabe indenização.

Hoje, a União cobra de foro, anualmente, o valor correspondente a 0,6% do valor da propriedade (valor da terra e das benfeitorias). No caso de alienação dos direitos do foreiro a terceiros, é cobrado o laudêmio, que é de 5% do valor do imóvel.

Há dispensa do pagamento de foros e laudêmios para pessoas consideradas carentes, ou seja, aquelas cuja situação econômica não lhes permita pagar esses encargos, sem prejuízo do





sustento próprio e de sua família. Essa situação de carência deve ser requerida, e posteriormente, comprovada periodicamente, perante a GRPU, no Estado.

Todos os atos modificativos do aforamento são passíveis de registro público, devendo ser comunicados à GRPU, órgão que pode autorizar o registro.

► Inscrição de ocupação

Visando à regularização dos imóveis e ao cadastramento das ocupações em áreas da União, a Lei nº 9.636, de 1998, criou a figura da “ocupação”, que deverá ser uma situação temporária, até que a SPU regularize a área por meio de algum dos instrumentos disponíveis. A inscrição de ocupação é título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo, a critério exclusivo da Administração Pública.

A União cobra uma taxa de ocupação que é calculada sobre o valor do imóvel, e poderá ser de 2% ou de 5%, dependendo da data da inscrição, se anterior a 30 de setembro de 1988 ou posterior. Os ocupantes até junho de 1997 podem exercer o direito de preferência na compra do imóvel, caso a União venha a oferecer essa possibilidade. As pessoas consideradas carentes são dispensadas do pagamento das taxas de ocupação.





O passo a passo da regularização fundiária em terras da União



1 ABERTURA DO PROCESSO

2 INSTRUÇÃO DO PROCESSO

3 TRANSFERÊNCIA DA ÁREA

4 ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA E CADASTRO FÍSICO-SOCIAL

5 REGULARIZAÇÃO DOS LOTES EM NOME
DOS MORADORES





1º passo

Abertura do processo

O processo de regularização fundiária pode ter início por iniciativa da própria União, por meio de um pedido formulado pelos municípios, Estados ou Distrito Federal, ou por meio de pedido formulado por moradores, especialmente quando organizados em associações ou cooperativas.

No caso de ações compartilhadas entre os entes federados, o processo inicia-se pela assinatura do termo de cooperação técnica, que define os objetivos da cooperação, metas, atividades a serem implementadas, responsabilidades, assentamentos incluídos no processo e cronograma de execução.

O pedido de regularização é protocolado na GRPU e deverá conter:

- ▶ identificação do requerente (CPF/CNPJ, RG, estatuto social e ata de eleição de diretoria);
- ▶ certidões negativas de tributos e contribuições federais;
- ▶ planta com perímetro da área solicitada em coordenadas UTM;
- ▶ memorial descritivo da área;
- ▶ descrição sumária do projeto de regularização da área com justificativa;
- ▶ cronograma de execução do projeto de regularização;
- ▶ indicação da fonte de recursos para a execução do projeto;
- ▶ informação sobre o registro do imóvel (matrículas, transcrições ou inscrições), se houver;
- ▶ certidão expedida pela prefeitura atestando as prescrições que afetam o uso e ocupação do solo na área a ser regularizada.





2º passo

Instrução do processo

A instrução do processo é feita pela GRPU, que deve:

- ▶ verificar se o imóvel pertence à União e levantar documentos que comprovem o domínio: demarcação da linha do preamar médio, se forem terrenos de marinha ou acrescidos; demarcação da linha média de enchentes ordinárias, se forem terrenos marginais e praias fluviais; demarcação ou discriminação administrativa ou judicial, se forem terras devolutas e na faixa de fronteira; registro em cartório de imóveis, entre outros;
- ▶ identificar a situação cadastral, verificando a existência de inscrições feitas em favor de particulares ou órgãos públicos que atinjam a área ocupada pelo assentamento;
- ▶ verificar a existência de termo de cooperação técnica com o município, Estado ou Distrito Federal;
- ▶ declarar a área como de interesse público para fins de regularização fundiária, imprescindível nos casos de existência de disputa fundiária ou dificuldades de negociação com titulares de direitos inscritos na União, os responsáveis formais pelo imóvel. A declaração é feita por meio de portaria, que, além de gravar a área do assentamento como de interesse para fins de regularização, dá publicidade dos motivos que ensejam o cancelamento de inscrições cadastrais existentes. Essa declaração permite suspender as inscrições dos imóveis, impedindo transferências, e notificar os antigos titulares de direitos inscritos na União sobre o cancelamento desses direitos;
- ▶ analisar a planta do assentamento, com sobreposição das informações cadastrais e registrárias. Se for o caso, solicitar adequação do pedido, com elaboração de nova planta e memorial descritivo da área;





- ▶ verificar a existência de débitos associados às inscrições cadastrais da União: é necessário dar solução para os débitos em aberto antes de corrigir a situação cadastral. A solução mais célere é a inscrição do titular de direitos, responsável formal pelo imóvel, na dívida ativa da União, cancelando-se a utilização;
- ▶ elaborar e encaminhar, à SPU, parecer conclusivo e minutas de contrato e de portaria. Os instrumentos devem especificar a finalidade da transferência (regularização fundiária de interesse social), as condições e o prazo para que sejam atingidos os objetivos que motivaram a transferência.

3º passo

Transferência da área

A autorização para transferência do imóvel ao proponente é feita por portaria do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão e sua efetivação é feita por meio da assinatura do contrato de transferência pela Procuradoria da Fazenda Nacional, que tem a competência para representar a União por determinação legal.

4º passo

Elaboração do projeto de regularização fundiária e do cadastro físico-social

De posse do imóvel, o responsável pela regularização deve elaborar o projeto de regularização fundiária e o cadastramento físico e social dos lotes, de acordo com os procedimentos apresentados nos Capítulos 2 e 3 deste *Manual*. Como os trabalhos devem ser desenvolvidos com participação efetiva da comunidade em todas as suas fases, é importante consultar também as estratégias de participação discutidas no Capítulo 4.





O projeto de regularização fundiária deve ser licenciado nos órgãos competentes, municipais e eventualmente estaduais e, a seguir, encaminhado à GRPU.

Pode-se dispensar o projeto nos casos de utilização de instrumentos coletivos de regularização fundiária (como a CUEM na modalidade coletiva), situação em que os documentos necessários são a delimitação física do assentamento e a identificação dos moradores que serão condôminos do condomínio especial a ser formado no processo. Convém lembrar que os instrumentos coletivos permitem que o enfrentamento das questões urbanísticas e ambientais se dêem em uma etapa posterior, sem que a insegurança na posse influencie nas negociações.

5º passo

Regularização dos lotes em nome dos moradores

Recebendo o projeto de regularização fundiária aprovado e o cadastro físico social dos lotes, a GRPU procede ao cadastramento dos lotes e respectivos ocupantes no seu sistema próprio de registro, atribui a cada lote um número de Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) e, se for o caso, emite a Certidão Autorizativa de Transferência (CAT).

A seguir, é assinado um contrato com o cidadão beneficiário do programa de regularização fundiária e se procede à conclusão do processo, com o registro do contrato em Cartório de Registro de Imóveis e apresentação da certidão na GRPU.

Cabe ressaltar que os cartórios de notas e registro de imóveis não podem lavrar nem registrar escrituras relativas a bens imóveis de propriedade da União sem que seja apresentada, pelo interessado, certidão emitida pela SPU/GRPU que autorize a transmissão do bem.





ATENÇÃO

OS OCUPANTES DE BAIXA RENDA PODERÃO SER COBRADOS PELA OCUPAÇÃO?

Não. Moradores com renda familiar de até cinco salários mínimos são isentos do pagamento de foros, taxas de ocupação e laudêmios, pois sua situação econômica não lhes permite pagar esses encargos sem prejuízo do sustento próprio ou de sua família (Decreto-lei nº 1.876, de 1981, art. 1º, com redação dada pela Lei Federal nº 11.481, de 2007). A comprovação da situação de carência pode ser feita pelos municípios, Estados ou Distrito Federal, que indicam o aspecto socioeconômico do assentamento, demonstrando o preenchimento dos requisitos legais exigidos para a isenção. Após a regularização, a comprovação da carência deve ser feita a cada quatro anos, e o interessado deverá se apresentar à GRPU do seu Estado para fazer o requerimento.

A lei assegura ainda a retroatividade da isenção, aplicável desde o início da ocupação do imóvel, alcançando os débitos constituídos e não pagos, inclusive os inscritos em dívida ativa, e os não constituídos até 27 de abril de 2006, bem como multas, juros de mora e atualização monetária (Decreto-lei nº 1.876, de 1981, art. 1º, §4º, com redação dada pela Lei Federal nº 11.481, de 2007).

8.3 OCUPAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS PRIVADAS

Nas áreas privadas não há as restrições para transferência de domínio que se aplicam às áreas públicas. O legítimo proprietário poderá dispor de seu imóvel pelos seguintes instrumentos:





- ▶ **Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)** – a CDRU pode também ser utilizada entre particulares. No caso de regularização de assentamentos em terrenos pertencentes a sociedades de economia mista, como as Companhias de Habitação (COHAB), que são pessoas jurídicas de direito privado, esse instrumento pode ser utilizado para a transferência do domínio útil dos lotes em favor dos atuais moradores;
- ▶ **Alienação** – a alienação dos bens particulares é tarefa simples, desde que a propriedade esteja transcrita no nome do alienante. Trata-se de possibilidade utilizada em situações em que o imóvel ocupado é objeto de reintegração de posse, podendo o Poder Público apoiar as negociações entre proprietários e moradores e fomentar acordos para quem esteja morando permaneça na posse;
- ▶ **Doação** – em tese, pode haver doação do proprietário em favor dos moradores em suas terras, todavia é um caso raro;
- ▶ **Dação** – tem sido mais utilizada em favor do município, em casos de áreas particulares ocupadas sobre as quais incide dívida fiscal. Alguns municípios têm legislado para garantir a possibilidade de dações para a quitação das dívidas fiscais (ver exemplo de lei municipal no Anexo 4). Após o recebimento da área em doação, a regularização em favor dos moradores seguirá os passos da regularização em área pública;
- ▶ **Direito de superfície** – este instrumento pode ser utilizado de forma similar à CDRU ou à alienação. Nesses casos, como se trata de imóvel de propriedade privada, os contratos devem ser lavrados por meio de instrumento público.

Há casos também em que a transferência se opera a despeito da vontade do proprietário, quando ele abandona o imóvel e a área é ocupada por terceiros, que concretizam, dessa forma, a função social da propriedade. O instrumento de transferência, nesse caso, é a usucapião.

O reconhecimento da aquisição do domínio pela usucapião deve ser requerida em juízo. As principais formas de ação de





usucapião especial urbano, instituída pela Constituição Federal e pelo Estatuto da Cidade (ver Capítulo 6), são:

- ▶ **Usucapião individual** – utilizada quando o requerente é um único indivíduo e sempre que o terreno puder ser individualizado, ou seja, seus limites e dimensões definidos, confrontantes identificáveis e possuir acesso para logradouro público;
- ▶ **Usucapião plúrima** – aplicável quando o requerente é um grupo de indivíduos, mas cada um pode ter seu o lote individualizado. A inclusão de várias requisições em uma única ação simplifica sua tramitação, gerando economia processual e agilizando o processo de regularização. Há juízes que limitam o número de famílias em cada ação;
- ▶ **Usucapião coletiva** – deverá ser empregada quando se pretender a declaração de domínio em área onde não for possível individualizar lote ou construção, com pessoas vivendo em situação de composses. A sentença que declarar a aquisição do domínio declarará a existência de um condomínio indivisível onde cada condômino terá fração ideal no terreno, que pode ser igual para todos ou diferenciada, de acordo com declaração prévia assinada pelos requerentes.

O novo Código Civil, nos artigos 1.238 a 1.242, estabelece condições em que se admite a aquisição da propriedade por usucapião, prevendo, além da usucapião urbana (art. 1.240), outras formas de aquisição da propriedade por usucapião:





- ▶ **Usucapião extraordinária para moradia ou produção** – os principais requisitos são: comprovação de dez anos de posse justa (posse que não decorre de violência, não é fruto de ato de violência, não foi conquistada de forma sub-reptícia ou não encerrou posse exercida em nome de outra pessoa ou terceiros); ininterrupta; e, sem oposição. É necessária a comprovação da fixação e manutenção de moradia ou realização de serviços produtivos no imóvel. Não há necessidade de ser o único bem do autor, inexistindo limitações quanto às dimensões do imóvel;
- ▶ **Usucapião ordinária** – os principais requisitos são: comprovação de dez anos de posse (15 anos quando o prazo tiver início antes de junho de 1997); comprovação de que a posse é de boa-fé (quando o possuidor desconhece o obstáculo que impede a aquisição do imóvel); e comprovação de que a posse é ininterrupta e sem oposição. É necessária a apresentação de documento que comprove a boa-fé, como contrato de compra, de compromisso ou promessa de compra ou de cessão de direitos do imóvel objeto da posse;
- ▶ **Usucapião ordinária decorrente de registro cancelado** – os requisitos são: cinco anos de posse de boa-fé; ininterrupta; e sem oposição. Além de documento ou contrato de compra, de compromisso ou promessa de compra ou de cessão de direitos do imóvel objeto da posse, deve ser apresentada prova do cancelamento do registro imobiliário antecedente.

O PAPEL DOS PARCEIROS

Apesar do processo de usucapião prescindir da vontade do governo local, dependente apenas da comunidade organizada e de uma assessoria jurídica, a prefeitura pode ser um parceiro fundamental na fase de regularização patrimonial, apoiando a instrução dos processos por meio da realização dos levantamentos topográficos, plantas e cadastramento físico, além do cadastramento e qualificação social. Pode também apoiar a comunidade por meio da viabilização de assessoria jurídica.





Já para a regularização urbanística e ambiental, que compõem o processo ideal de regularização fundiária plena, a prefeitura deve participar por meio do projeto e obras de urbanização, promovendo inclusive os reassentamentos necessários para resolver situações de risco, de ocupações em áreas de proteção ambiental e viabilizar o traçado do sistema viário. Cabe ainda à prefeitura o licenciamento urbanístico e a regularização das construções, conforme discutido no Capítulo 5 deste *Manual*, promovendo a plena integração do assentamento à cidade.

Os órgãos do Governo do Estado podem complementar a ação da prefeitura, participando não só do apoio à comunidade na instrução dos processos jurídicos e na prestação de assessoria jurídica, como viabilizando os projetos e obras de urbanização.

Já a Defensoria Pública pode se responsabilizar diretamente pelos componentes jurídicos prévios à propositura das ações (pesquisa fundiária, diagnóstico, elaboração das ações etc.), ou participar como consultora de tais etapas, vindo, nas duas hipóteses, a ser a proponente da ação, e, por conseguinte, responsabilizando-se por seu acompanhamento.





O passo a passo da ação de usucapião



1 INSTALAÇÃO DOS CANAIS DE COMUNICAÇÃO E PARTICIPAÇÃO

2 CARACTERIZAÇÃO DO ASSENTAMENTO E ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

3 MONTAGEM E INSTRUÇÃO DOS PROCESSOS PARA AJUIZAMENTO DAS AÇÕES

4 DISTRIBUIÇÃO E ACOMPANHAMENTO DAS AÇÕES NA JUSTIÇA

5 SENTENÇA E REGISTRO





Para se instruir um processo judicial para a declaração de aquisição de domínio por meio da usucapião, é necessário o cumprimento das seguintes etapas:

1º passo

Instalação dos canais de comunicação e participação

O processo inicia-se com a instalação dos canais de comunicação com a comunidade, propiciando a implantação do processo participativo que deverá desenvolver-se ao longo do decurso de regularização fundiária, de acordo com as estratégias e instrumentos discutidos no Capítulo 4 deste *Manual*.

2º passo

Caracterização do assentamento e elaboração do projeto de regularização

Este passo é realizado conforme apresentado nos Capítulos 2 e 3. Após o levantamento da legislação incidente, realiza-se a pesquisa fundiária, os levantamentos topográficos, o projeto de regularização fundiária, o cadastramento físico e o cadastramento social.

Faz parte dessa etapa, a formulação da proposta de intervenção, quando se decide em conjunto com a comunidade as modalidades de ação que serão propostas, se individual, plúrima ou coletiva. Observa-se que se a opção for por ação coletiva, o projeto de regularização fundiária e o cadastro físico podem ser bem mais simplificados.

Quando a regularização conta com a parceria da prefeitura, pode-se, a partir do projeto de regularização fundiária, licenciá-lo e proceder ao seu registro no órgão municipal competente. O arquivamento da planta de área, pela municipalidade, no cartório de registro de imóveis, facilita o processo de usucapião, porque permite a dispensa da perícia de vistoria.





3º passo

Montagem e instrução dos processos para ajuizamento das ações

Os processos devem ser instruídos com as informações do cartório sobre os terrenos ocupados, com a identificação pessoal dos antigos proprietários, com o projeto de regularização fundiária, com os dados do cadastro físico e social e com os documentos de identificação pessoal e de comprovação de posse de todos os beneficiários, de acordo com o apresentado no Capítulo 3.

Paralelo à coleta e registro de dados sociais e físicos, a equipe jurídica elabora modelos de petições. Quando não se trata de um processo coletivo de usucapião, as petições básicas se repetem para cada uma das ações individualizadas ou plúrimas.

A seguir, o núcleo jurídico prepara as procurações e as declarações de *hipossuficiência* (atestado de situação de pobreza que permita suprimir as custas judiciais), que cada beneficiário deve assinar, autorizando aos advogados a propositura das ações. Para instruir o processo, deverá, ainda, ser preparada declaração na qual o beneficiário afirme, sob as penas da lei, não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Para os moradores analfabetos ou com problemas de saúde, são feitas procurações por instrumento público, ou solicitado ao juiz da ação o reconhecimento da identidade do morador em audiência, como forma de diminuir despesas. Verificar também o Anexo 3 – procedimento da ação de usucapião.

4º passo

Distribuição e acompanhamento das ações na Justiça

Após a montagem, os processos são distribuídos na Justiça, onde serão acompanhados pela equipe jurídica ou Defensoria Pública, que informa regularmente à comunidade as etapas da tramitação e coleta informações adicionais, quando solicitado pelos juízes.





Quando as ações de um determinado setor forem ajuizadas, deve-se realizar uma assembléia para entrega aos moradores dos protocolos das ações, fornecendo-se as informações pertinentes sobre como se dará o andamento dos processos dali por diante, bem como o papel a ser desenvolvido pelos advogados. Devem ser dadas também informações sobre como as famílias poderão acompanhar o andamento dos processos.

A realização dessas assembléias incentiva a participação das famílias dos demais setores, contribuindo para a agilização do cadastro socioeconômico ou da entrega dos documentos necessários.



Reunião com moradores na Favela da Rocinha – Rio de Janeiro – RJ.

Douglas Engle – Australfoto.

5º passo

Sentença e registro

As ações são distribuídas e julgadas, sendo proferida uma sentença de primeira instância. No caso de haver discordância quanto à sentença, cabem recursos às instâncias superiores. Não havendo recurso, o processo transitará em julgado, estando concluído.

Esgotadas as possibilidades de recurso e sendo a sentença favorável aos moradores, deve ser solicitada ao juízo da primeira instância a expedição de ofício para o cartório proceder ao registro da sentença que declarou a propriedade ao possuidor.





09

REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS



LOTEAMENTO – PORTO ALEGRE – RS Acervo HBB / MCidades





O MUNICÍPIO POSSUI nos termos do art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal, competência expressa para gerir o seu território e promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Assim, cabe ao município aprovar os loteamentos, fiscalizar sua implantação para evitar as situações irregulares e promover, quando for o caso, sua regularização. Normalmente, denomina-se loteamento irregular aquele empreendimento que nasce regular, aprovado pelo município, mas que no decorrer de sua execução passa a apresentar alguma irregularidade, seja de ordem jurídica ou urbanística. Diferencia-se do loteamento clandestino, que é o parcelamento de solo realizado à revelia do Poder Público.

Loteamentos legais
▶ projeto aprovado pela prefeitura e registrado em cartório
▶ implantado conforme o projeto aprovado
Loteamentos ilegais
▶ não estão em conformidade com a legislação em vigor
a) irregulares – nasce regular, aprovado pelo município, mas com o tempo apresenta alguma irregularidade.
b) clandestino – realizado à revelia do Poder Público





9.1 LOTEAMENTOS IRREGULARES

Após a aprovação do empreendimento, a municipalidade deve acompanhar e fiscalizar sua execução, para garantir tanto o cumprimento do cronograma de implantação, quanto à qualidade dos serviços de drenagem, pavimentação, redes de água e esgoto, terraplenagem, alinhamento do sistema viário e demarcação dos lotes, além da preservação dos córregos, das nascentes e da mata ciliar.

O descumprimento do cronograma de obras sujeita o empreendedor à aplicação de multa pela Administração Pública. Ocorrendo execução de obras em desacordo com o projeto ou especificações técnicas, aplicar-se-á o embargo de tais obras, além de multa.

O empreendedor deve ser notificado para sanar as irregularidades, podendo a municipalidade firmar acordo com ele, estabelecendo um prazo para sua regularização.

Passo a passo da regularização dos loteamentos irregulares

1 DECRETAÇÃO DA IRREGULARIDADE

2 REGULARIZAÇÃO EX-OFFÍCIO PELA PREFEITURA

3 RETIFICAÇÃO DO REGISTRO DO PARCELAMENTO



1º passo

Decretação da irregularidade

Dependendo da gravidade da irregularidade, ou quando essa não for sanada, deve ser decretada a irregularidade do loteamento, o que pode ser feito por despacho do diretor do departamento responsável, pelo secretário ou pelo prefeito, a depender da divisão de competências de cada prefeitura.

Decretada a irregularidade, os funcionários municipais que lidam com a matéria devem prestar a informação ao público, sendo recomendável que se dê publicidade pela imprensa, a fim de alertar terceiros. É necessário também comunicar ao Ministério Público para que adote as medidas pertinentes à sua esfera de atuação, principalmente no campo criminal.

O empreendedor ou seus representantes legais devem ser notificados, por carta com aviso de recebimento, por funcionário público ou pelo cartório de títulos e documentos (art. 160, da Lei nº 6015/73), sobre a irregularidade do parcelamento, para que se abstenha de promover novas vendas e de receber as prestações. É necessário que ele forneça à prefeitura a listagem de todos os adquirentes de lotes, com seus respectivos endereços e contatos telefônicos ou e-mail. A ciência do empreendedor também poderá ser obtida no próprio processo administrativo, por meio da lavratura de um termo de recebimento da notificação ou da ciência quanto aos procedimentos a serem adotados.

A partir da notificação da prefeitura, o empreendedor deverá tomar as providências jurídicas ou urbanísticas necessárias para a regularização do loteamento.

Todos os adquirentes de lotes devem ser comunicados sobre a nova situação que envolve o parcelamento do solo, devendo suspender o pagamento das prestações e passar a depositá-las perante o cartório de registro de imóveis (art. 38 da Lei nº 6.766, de 1979), que passará a proceder ao recolhimento das prestações mensais e a depositá-las em conta bancária vinculada ao parcelamento urbano. Deverá ser requerida ao cartório de registro de imóveis a averbação da situação de irregularidade na matrícula do parcelamento, para que se dê publicidade formal.

Também o juiz corregedor dos cartórios de registro de imóveis da comarca deverá ser informado, para que oriente o cartório





em relação ao recebimento das prestações e à possível averbação na matrícula.

ATENÇÃO

PROCEDIMENTO NO ESTADO DE SÃO PAULO

No Estado de São Paulo, por provimento da Corregedoria Geral de Justiça, os cartórios de registro de imóveis foram liberados da atribuição de serem receptores das prestações. Pela decisão do Poder Judiciário, foi autorizada a celebração de convênio entre a prefeitura e o banco estatal local. Por esse procedimento, a prefeitura passa a expedir os boletos de pagamento nas mesmas condições estabelecidas no contrato firmado entre loteador e adquirente, cujo valor será depositado pelo comprador perante a agência bancária. Para cada loteamento irregular poderá ser aberta uma conta bancária e cada adquirente depositante passa a ter uma subconta vinculada, onde o valor dos seus pagamentos ficará depositado, incidindo sobre os depósitos, juros e correção monetária.

2º passo

Regularização ex-offício pela prefeitura

Após a notificação, deixando o empreendedor de tomar as necessárias providências, poderá a prefeitura atuar “ex-offício”, isto é, no lugar do empreendedor, em face do seu compromisso público com o interesse da cidade e com os compradores dos lotes (art. 4º da Lei Federal nº 6.766, de 1979).

A prefeitura definirá uma estratégia de participação da comunidade envolvida no processo de regularização, definindo de forma participativa o melhor instrumento de regularização a ser adotado para a titulação (ver Capítulo 4).

No caso de irregularidade urbanística, a prefeitura deve fazer os levantamentos necessários para compatibilizar o projeto





com a situação existente, com a legislação incidente e com a situação dominial.

Se a irregularidade derivar da falta ou precariedade da infraestrutura, a administração poderá realizar as obras e se ressarcir, utilizando, para tanto, os recursos depositados pelos adquirentes. Sendo esses insuficientes, deverá ingressar com ação judicial cobrando do empreendedor inadimplente (art. 40, § 1º, Lei Federal 6.766 de 1979).

3º passo

Retificação do registro do parcelamento

Ocorrendo alterações em relação ao projeto original, já registrado, poderá a prefeitura providenciar a substituição da planta, desde que não haja prejuízo para os adquirentes de lotes. Ela emitirá um novo alvará e a planta de regularização, com a nova configuração do parcelamento do solo. Cabe ao cartório de registro de imóveis fazer o depósito da nova planta e as alterações registrárias competentes, respeitando os registros anteriores.

Se algum lote já registrado sofrer alterações em suas medidas, para que haja a retificação da matrícula será necessária a anuência do titular de domínio desse lote, caso contrário somente por decisão judicial se poderá fazer a mudança. Havendo dúvida do oficial de registro de imóveis quanto a esse procedimento, deverá ser suscitada dúvida ao juiz corregedor (art. 198 da Lei nº 6.015, de 1973).

Com o parcelamento registrado e as matrículas de cada lote abertas, os adquirentes de lotes podem registrar seu título de propriedade.

9.2 LOTEAMENTOS CLANDESTINOS

Chegando ao conhecimento da municipalidade, por qualquer via, a ocorrência de parcelamento do solo urbano clandestino, deverá ser instaurado um procedimento averiguatório, que desde o início já pode constituir um processo administrativo.





A prefeitura deverá efetuar uma vistoria imediata, elaborando laudo técnico que identifique a área objeto do parcelamento clandestino, o zoneamento, o grau de intervenção praticado (desmatamento, abertura de sistema viário, terraplenagem) e o grau de ocupação (número de construções existentes, moradias ocupadas, infra-estrutura implantada etc.).

Devem também ser tomadas imediatamente as providências para impedir a continuidade das obras e para identificar os promotores responsáveis pelo loteamento (empreendedor e imobiliária), coletando documentos como panfletos que anunciem a venda de terrenos, fotos de faixas ou placas de propaganda, cópia de contratos de compra e venda ou de cessão de direitos, boletos bancários e notas promissórias.

O empreendedor e a imobiliária devem ser notificados para que apresentem, num prazo de 24 ou 48 horas, a documentação pertinente à aprovação do empreendimento. Esgotado o prazo concedido sem apresentação da documentação ou sendo ela insuficiente, deverá ser lavrado boletim de ocorrência por crime contra a Administração Pública (Lei Federal nº 6.766, de 1979).

O empreendedor deverá também ser notificado para que se abstenha de promover novas vendas e receber prestações; para que apresente a relação de compradores de lotes com nome, qualificação e endereço; e para que promova a rescisão contratual com a devolução das prestações recebidas.

A documentação reunida deve ser remetida ao Ministério Público, para interposição de ação judicial no campo criminal e cível, objetivando a aplicação das sanções penais. Poderá ser requerido o desfazimento do parcelamento ou, alternativamente, a adoção das medidas referentes à sua regularização fundiária.

Se o loteador comprometer-se a regularizar o loteamento, a prefeitura pode firmar um acordo com este fim, devendo fiscalizar seu cumprimento. É possível e recomendável que o acordo seja estabelecido no âmbito de um termo de ajustamento de conduta firmado perante o Ministério Público. Em caso contrário, a prefeitura poderá assumir a responsabilidade pela regularização, cobrando judicialmente o loteador pelos custos da intervenção.





Passo a passo da regularização dos loteamentos clandestinos

1 AVALIAÇÃO PRELIMINAR

2 CARACTERIZAÇÃO DO ASSENTAMENTO

3 PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

4 LICENCIAMENTO NOS ÓRGÃOS
TÉCNICOS COMPETENTES

5 REGISTRO DO PROJETO

6 EXECUÇÃO DAS OBRAS



9 Regularização de loteamentos





1º passo

Avaliação preliminar

A decisão de iniciar o processo de regularização ou de desfazer o loteamento, removendo os moradores, é da competência única e exclusiva do Poder Público Municipal, cabendo a ele estabelecer os parâmetros de aceitação de uma situação irreversível.

Quando se tiver uma ocupação consolidada, quando o terreno não apresentar características que coloquem em risco a integridade da população moradora, quando a ocupação não se der em área de proteção ambiental incompatível com esse tipo de empreendimento, a municipalidade poderá optar pelo processo de regularização. Ao contrário, quando se tratar de ocupação incipiente, com construções em sua fase inicial ou em área de proteção ambiental ou de risco, a prefeitura deverá embargar as obras e adotar medidas administrativas visando impedir a implantação do parcelamento, mantendo fiscalização constante e vedando o acesso ao sistema viário implantado.

2º passo

Caracterização do assentamento

Tomada a decisão por regularizar o loteamento, a prefeitura deve implementar as atividades de caracterização do assentamento e as estratégias de participação da comunidade, de acordo com os Capítulos 2 e 4 deste *Manual*.

A participação efetiva da comunidade pode ser conseguida por meio de uma comissão de representantes dos adquirentes de lotes, que acompanha e fiscaliza todo o processo de implantação do parcelamento.

3º passo

Projeto de regularização fundiária

O projeto de regularização fundiária deve, neste caso, ser um projeto urbanístico completo, contemplando:





- ▶ nome do loteamento;
- ▶ sistema viário categorizado, com subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e cotas de nível, e a identificação das vias e lotes com números e as quadras com letras;
- ▶ identificação e dimensionamento das áreas verdes e equipamentos comunitários;
- ▶ dimensões lineares e angulares de projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- ▶ áreas não edificáveis, córregos e áreas de preservação permanente;
- ▶ perfis longitudinais definitivos nas escalas de 1:1.000, na horizontal e 1:100 na vertical, das vias e praças projetadas;
- ▶ perfis longitudinais nas escalas de 1:1.000, na horizontal e 1:100 na vertical, das quadras onde se efetuarão movimentos de terra ou com declividade superior a 30%, indicando cortes e aterros;
- ▶ projeto do sistema de escoamento de águas pluviais em galerias;
- ▶ projeto da rede geral de esgotamento sanitário;
- ▶ projeto de pavimentação;
- ▶ projeto da rede de distribuição de água potável;
- ▶ projeto da rede de iluminação pública;
- ▶ projeto de arborização das vias e áreas verdes;





- ▶ memorial descritivo e justificativo do projeto, com as especificações e informações técnicas necessárias à sua perfeita compreensão.

Os parâmetros urbanísticos devem seguir as disposições gerais do zoneamento da área em que se encontra o loteamento, admitindo-se parâmetros especiais apenas nos casos em que o assentamento estiver inserido em ZEIS.

Deverão ser observadas as condicionantes ambientais estabelecidas em lei, como faixas de preservação permanente, preservação de vegetação significativa e compensação para o corte de árvores. Quando a ocupação estiver consolidada e não for possível atender às disposições ambientais, deverão ser buscadas alternativas compensatórias no órgão ambiental. Havendo, por exemplo, insuficiência de percentual de áreas verdes, poderá ser destinada como alternativa outra área no entorno, fora dos limites do parcelamento.

4º passo

Licenciamento nos órgãos técnicos competentes

O projeto deve ser submetido ao licenciamento dos órgãos técnicos competentes (ver Capítulo 5).

5º passo

Registro do projeto

O projeto licenciado deve ser registrado no cartório de registro de imóveis (ver Capítulo 7).





6º passo

Execução das obras

O último passo da regularização é a execução das obras de infra-estrutura e demarcação dos lotes, ao término do qual a prefeitura expede um termo atestando a execução das obras de acordo com o projeto.





10

REGULARIZAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL



FLORIANÓPOLIS – SC Acervo HBB / MCidades





NA DEFINIÇÃO ADOTADA pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, extraída da leitura do item 156.1, tem-se:

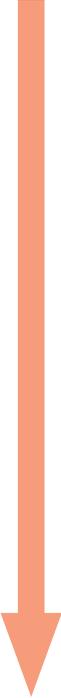
“Conjunto habitacional é o empreendimento em que o parcelamento do imóvel urbano, com ou sem abertura de ruas, é feito para alienação de unidades habitacionais já edificadas pelo próprio empreendedor.”

Os conjuntos habitacionais de interesse social são aqueles implementados pelo Poder Público no âmbito dos programas habitacionais.





Passo a passo da regularização de conjuntos habitacionais

- 
- 1 CARACTERIZAÇÃO DO ASSENTAMENTO
 - 2 ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
 - 3 LICENCIAMENTO NOS ÓRGÃOS TÉCNICOS COMPETENTES
 - 4 REGISTRO DO CONJUNTO HABITACIONAL
 - 5 EXECUÇÃO DAS OBRAS

1º passo Caracterização do assentamento

O processo de regularização dos conjuntos habitacionais implantados pelo Poder Público segue, em linhas gerais, o processo apresentado no Capítulo 2 deste *Manual*, devendo contar com o envolvimento dos beneficiários a partir da implantação de estratégias de participação como as descritas no Capítulo 4. A principal diferença, neste caso, é que a regularização envolve também a legalização das construções.

Assim, após o levantamento e análise da legislação incidente, passa-se à etapa de pesquisa fundiária, em que o terreno ocupado pelo conjunto deverá ter toda a sua história registrária analisada, a fim de se ter compreensão do perímetro da área,





quais são os títulos que o compõem e quem são os titulares de direitos envolvidos.

Tratando-se de área pública de natureza dominial, para a regularização haverá que se ter o título de propriedade devidamente registrado em nome do Poder Público, assegurando-se que as medidas perimetrais, assim como a área total do terreno, estejam definidas com precisão e de acordo com os registros cartorários. Caso haja divergências, será necessário proceder à retificação do título, conforme apresentado no Capítulo 7 deste *Manual*.

ATENÇÃO

REGISTRO DO AUTO DE IMISSÃO NA POSSE

Com a edição da Lei Federal nº 9.785, de 1999, passou-se a admitir o registro do auto de imissão na posse perante o cartório de registro de imóveis, conferindo ao Poder Público a possibilidade de transferência para terceiros por meio da cessão ou promessa de cessão de posse, independentemente da conclusão do processo judicial de desapropriação. (art. 167, I, "36", da Lei Federal nº 6.015, de 1973). Quando a base fundiária for composta por vários títulos, admite-se a unificação dos títulos de áreas em que o Poder Público detém a propriedade com outros em que detém apenas o auto de imissão na posse.

Ver Anexo 7 neste *Manual* o Provimento 17/99 – CGJ, que institui o Projeto More Legal II.

Na fase de pesquisa social, devem ser levantadas as condições socioeconômicas dos moradores. Esses dados permitirão aferir se a família ocupante do imóvel se enquadra dentro da faixa salarial que o empreendimento habitacional de interesse social objetiva atender, bem como permitirá identificar qual a faixa de comprometimento de renda possível e se existe a necessidade de subsídio ou não.

A coleta desses dados permitirá também a confecção dos documentos de transferência da propriedade ou da posse, conforme o modelo a ser adotado, podendo ser um contrato de





compra e venda ou a CDRU. Além disso, a pesquisa dará as diretrizes para os programas de pós-ocupação, necessários para superar o problema de falta de manutenção e precariedade na administração do condomínio, principalmente nos conjuntos formados por edifícios de apartamentos.

O levantamento topográfico deve ser cadastral, incluindo os dados referentes às construções e à infra-estrutura urbana, tais como postes de rede de energia, rede de água e esgoto ou bocas de lobo.

2º passo

Elaboração do projeto de regularização fundiária

O projeto de regularização dos conjuntos habitacionais deve incluir, além das informações referentes ao parcelamento do solo, apresentadas no Capítulo 3, os projetos e informações referentes aos edifícios.

O projeto de parcelamento do solo deve ser um projeto urbanístico completo, contemplando:

- ▶ nome do loteamento;
- ▶ sistema viário categorizado, com subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e cotas de nível, e a identificação das vias e lotes com números e as quadras com letras;
- ▶ identificação e dimensionamento das áreas verdes e equipamentos comunitários;
- ▶ dimensões lineares e angulares de projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- ▶ áreas não edificáveis, córregos e áreas de preservação permanente;





- ▶ perfis longitudinais nas escalas de 1:1.000, na horizontal e 1:100 na vertical, das vias e praças projetadas;
- ▶ perfis longitudinais nas escalas de 1:1.000, na horizontal e 1:100 na vertical, das quadras onde se efetuarão movimentos de terra ou com declividade superior a 30%, indicando cortes e aterros;
- ▶ projeto do sistema de escoamento de águas pluviais em galerias;
- ▶ projeto da rede de esgotamento sanitário;
- ▶ projeto de pavimentação;
- ▶ projeto da rede de distribuição de água potável;
- ▶ projeto da rede de iluminação pública;
- ▶ projeto de arborização das vias e áreas verdes;
- ▶ memorial descritivo e justificativo do projeto, com as especificações e informações técnicas necessárias à sua perfeita compreensão.

Se for constatada a ocupação irregular de áreas condominiais dos prédios por outros usos (garagens, comércio, habitações), será preciso estabelecer uma convenção com os moradores para assegurar as áreas necessárias para os usos essenciais do conjunto habitacional e elaborar um projeto urbanístico baseado nesse levantamento, redefinindo os usos e padrões de ocupação do solo

Os projetos de infra-estrutura são necessários para o licenciamento do conjunto habitacional pela prefeitura, pois a informação é importante para a execução das obras e para complementar o cadastro da cidade (permitindo disponibilizar, por exemplo, a informação sobre a localização das redes subterrâneas). Essa documentação, entretanto, não é necessária para o registro cartorário.





Além do projeto do parcelamento, é necessário elaborar o projeto das edificações, composto por:

- ▶ projetos de arquitetura dos edifícios;
- ▶ projeto de segurança contra incêndio, no caso de edifícios de apartamentos;
- ▶ memorial descritivo das edificações;
- ▶ quadros de área demonstrativos das unidades imobiliárias.

3º passo

Licenciamento nos órgãos técnicos competentes

Além do licenciamento na prefeitura, cada órgão técnico competente ou concessionária de serviços públicos (água, energia elétrica, iluminação pública ou segurança contra incêndio.) deverá aprovar o respectivo projeto.

Alguns municípios têm em sua legislação a obrigação de desenvolvimento e aprovação do projeto paisagístico, que visa acima de tudo a recomposição da vegetação do sistema viário, praças, beira de córregos, nascentes, taludes.

No caso de edifícios de apartamentos é necessário formar brigada de incêndio e propiciar a sua capacitação por meio de curso ministrado pelo Corpo de Bombeiros.

4º passo

Registro

A planta do conjunto habitacional, devidamente chancelada com os carimbos de aprovação, contendo o parcelamento efetuado, o projeto de arquitetura e da implantação das edificações, o quadro de áreas e os memoriais, dará entrada perante o cartório de registro de imóveis, por requerimento do gestor público. Com o registro do loteamento se origina uma matrícula para cada





lote individualizado, sobre a qual será averbada a construção e registrado o título correspondente a cada beneficiário.

Caso o conjunto habitacional seja um condomínio, é necessário registrar também especificação e a convenção de condomínio.

5º passo

Execução das obras

No caso de necessidade de complementação da infra-estrutura urbana, as obras deverão ser executadas pela administração, devendo ser providenciada a necessária inscrição perante o INSS.

Quando houver pendência de pequenas obras, a prefeitura pode expedir o alvará de aprovação referente à parte executada, com a ressalva de que irá providenciar a complementação das obras de acordo com cronograma que deverá ser registrado em cartório. Nesse caso poderá ser dado um termo de verificação e execução de obras parcial, apenas em relação à parte do empreendimento que está em condições técnicas aceitáveis. Isso permite que se complete o registro cartorário das unidades imobiliárias localizadas no setor dotado de condições aceitáveis de infra-estrutura, agilizando o processo de regularização fundiária.





11

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS



ILHA DE MARAJÓ – PA Marina Amorim Cavalcanti de Oliveira





BRASIL. Ministério das Cidades – Secretaria Nacional de Programas Urbanos. Regularização Fundiária/Coordenação Geral: Raquel Rolnik e outros.(2005). Ministério das Cidades. Brasília.

CAZETA, Luis Carlos. *Brasília: Secretaria do Patrimônio da União Legislação Imobiliária da União – anotações e comentários às leis básicas, 2002*. Disponível <http://www.spu.planejamento.gov.br/>

Estatuto da Cidade – guia para implementação pelos municípios e cidadãos (2005), Câmara dos Deputados/CDU – Ministério das Cidades/Caixa Econômica Federal/Instituto Pólis.

Regularização da Terra e Moradia – O que é e como implementar (2002). Instituto Pólis. CAIXA. Brasília.

SAULE JUNIOR, Nelson e outros (2006). *Manual de Regularização Fundiária em terras da União*. São Paulo: Insituto Pólis. Brasília. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão.





ANEXOS



ILHA DE MARAJÓ - PA - Marina Amorim Cavalcanti de Oliveira





Anexo 1

Modelo de CUEM

Termo administrativo de Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia

Aos __ dias do mês _____ de de 20__, no Gabinete da Secretaria Municipal de Habitação, situado na _____, de um lado, a PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE _____, pessoa jurídica de direito público interno, neste ato representada pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito, _____ e pelo Senhor Secretário Municipal de Habitação, _____, doravante denominada CONCEDENTE, e de outro lado, _____, brasileiro, casado, porteiro, portador da cédula de identidade n° _____ e inscrito no CPF n° _____ e _____, brasileira, casada, auxiliar de limpeza, portadora da cédula de identidade n° _____ e inscrita no CPF n° _____, residentes e domiciliados na Rua _____ doravante denominado(a) CONCESSIONÁRIO(A), com fundamento no artigo 183, 1º da Constituição Federal, no artigo 4º, inciso v, alínea “h”, da Lei Federal n° 10.257/01 (Estatuto da Cidade), na medida provisória n° 2.220, de 4 de setembro de 2001, na lei municipal n° _____ e no Decreto n° _____, celebram o presente TERMO DE CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA, de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula primeira *Do domínio municipal*

A CONCEDENTE é titular do domínio do imóvel objeto dessa concessão, denominado parte da _____, objeto da matrícula n° _____ do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá.

Cláusula segunda *Da posse do imóvel*

objeto de concessão

A CONCEDENTE constatou, pelo processo administrativo n° _____, que o(a) CONCESSIONÁRIO(A) ocupa parte da área mencionada na cláusula primeira para sua moradia e de sua família, ininterruptamente, há mais de 5 (cinco) anos, anteriormente a 30 de junho de 2001.

Cláusula terceira *Da descrição do imóvel*

objeto de concessão

A área ocupada pelos(as) CONCESSIONÁRIOS(AS) faz frente para a Rua _____, possui ____ m² (_____ quadrados), está identificada como terreno _____, da quadra n° _____, da planta já arquivada no Cartório de Imóveis de Mauá.

Cláusula quarta *Da outorga da concessão de uso especial para fins de moradia*

A CONCEDENTE, pelo presente instrumento, outorga ao(à) CONCESSIONÁRIO(A) a concessão de uso especial do imóvel descrito na cláusula terceira, no qual está edificada sua residência, a título gratuito, para fins de sua moradia ou de sua família.

Cláusula quinta *Do prazo*

A presente concessão de uso especial para fins de moradia é outorgada por prazo indeterminado, nas condições previstas nesse termo.

Cláusula sexta *Das obrigações do(a)*

CONCESSIONÁRIO(A)

Pelo presente termo, o(a) CONCESSIONÁRIO(A) obriga-se a:





- I utilizar a área para fins residenciais;
- II não ceder ou locar o imóvel a terceiros;
- III não permitir que terceiros se apossam do imóvel, dando conhecimento à Prefeitura de qualquer perturbação;
- IV arcar com as despesas e encargos civis, administrativos e tributários que vierem a recair sobre o imóvel.

Cláusula sétima *Da transferência do direito de concessão de uso especial*

A presente concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato “inter vivos” ou “causa mortis”, mediante anuência prévia e expressa da CONCEDENTE, nos termos do artigo 7º da Medida Provisória n. 2.220, de 4 de setembro de 2001 e do artigo 12º, parágrafo único do Decreto Municipal n. 6.618 de 2 de setembro de 2004.

Cláusula oitava *Da extinção da concessão de uso especial*

A concessão de uso especial ora outorgada extingue-se, unilateralmente, de pleno direito, se o(a) CONCESSIONÁRIO(A):

- ▶ conferir ao imóvel destinação diversa da determinada na cláusula quarta deste termo;
- ▶ adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

Cláusula nona *Do Registro em Cartório de Registro de Imóveis*

Neste ato a municipalidade autoriza o registro e o concessionário se obriga a fazê-lo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do § 4º, art. 6º da MP 2220/2001e do art. ____ do Decreto Municipal nº ____ atribuindo-se a presente, para efeitos meramente registrários o valor simbólico de R\$ ____

Cláusula décima *Da condição especial*

A CONCEDENTE assegura ao CONCESSIONÁRIO o direito à concessão de uso especial para fins de moradia,

nas mesmas condições previstas neste termo, em local a ser determinado pela CONCEDENTE, se houver necessidade de utilização da área descrita na cláusula terceira, de acordo com o disposto no art. 5º da Medida Provisória nº 2220/01.

Finalmente o CONCESSIONÁRIO declara, sob as penas da lei, que não é proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

Pelo CONCESSIONÁRIO

Pela CONCEDENTE





Anexo 2

Modelo de CDRU

Instrumento jurídico de concessão de direito real de uso

Por este instrumento, particular de contratação, de um lado o MUNICÍPIO DO _____, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Av. Martin Luther King n°, 925, Cais do Apolo nesta Capital, inscrito no CGC (MF) sob o n° _____ neste ato representado por seu Prefeito, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF (MF) sob o n° _____, identidade n° _____, doravante designado CONCEDENTE; e, do outro lado, _____, brasileira, _____, _____, portadora da Cédula de Identidade n° _____ SSP/PE, inscrita no CPF (MF) sob o n° _____, residente e domiciliada na _____, n° _____, _____, _____, doravante designada CONCESSIONÁRIO, celebram a presente concessão de direito real de uso, com fundamento no Decreto-Lei n° 271, de 28 de fevereiro de 1967, na Lei Orgânica Municipal, e na Lei Municipal n° _____, conforme as cláusulas e condições enunciadas em sucessivo.

Cláusula primeira

O CONCEDENTE tem o domínio pleno do imóvel objeto desta concessão, sito na _____, n° _____, _____, _____, do assentamento habitacional denominado “_____”, no bairro da _____, nesta Cidade, consoante inscrição no Registro de Imóveis da Cidade de sob a matrícula n° _____, registrado em _____.

Descrição do imóvel concedido.

IMÓVEL: área de terreno denominada Área _____, na localidade _____, situada no trecho da Rua _____, no Loteamento _____, Bairro de _____, nesta Cidade, com as seguintes descrições:

Inicia-se no cruzamento desta Rua com a Rua _____, onde encontra-se o imóvel de cadastro 020 (P1), segue pelo alinhamento até encontrar o imóvel de cadastro 017 (P2), com sua lateral direita de 12,00m; deflete à direita, pelo parâmetro da Rua _____, até encontrar o imóvel de cadastro 104 (P3), com 205,00m de fundos, deflete à direita pela Rua _____, até encontrar o ponto (P4), com sua lateral esquerda de 12,00m, deflete à direita, margeando _____, até encontrar o ponto (P1), com 205,00m de frente, fechando a área 11 com _____ m².

Cláusula segunda

O CONCEDENTE, através deste ato negocial, cede ao CONCESSIONÁRIO, uma área de terreno, para que o CONCESSIONÁRIO exerça seu direito de uso residencial, na forma disposta no item I, do artigo 26, da Lei Municipal n° _____.

Cláusula terceira

O CONCEDENTE e o CONCESSIONÁRIO ajustam a presente concessão a título gratuito, atribuindo-se ao ato negocial, para efeitos meramente fiscais, o valor simbólico de R\$ 1,00 (hum real).





Cláusula quarta

Após a assinatura do presente contrato, o CONCESSIONÁRIO fruirá plenamente do lote de terreno descrito e caracterizado na Cláusula Segunda, para os fins ali estabelecidos, bem como responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o mesmo.

Cláusula quinta

A concessão, ora convencionada, terá a duração de noventa anos, contados a partir da subscrição deste instrumento normativo, consoante o estabelecido no art. 21, da Lei Municipal nº _____.

Parágrafo único

A concessão será prorrogada, por igual período, desde que haja a convergência volitiva das partes contratantes, manifestada em termo aditivo próprio.

Cláusula sexta

O CONCESSIONÁRIO obriga-se a exercer os direitos que lhe são conferidos neste instrumento jurídico em consonância com a normatização do uso e ocupação do solo prevista na Lei Municipal nº _____.

Cláusula sétima

Resolver-se-á de pleno direito esta concessão, antes do de curso do prazo previsto na cláusula quinta deste instrumento, quando o CONCESSIONÁRIO:

- I der ao imóvel concedido destinação diversa da estabelecida na cláusula segunda do presente contrato;
- II der em locação total ou parcial o imóvel destinado ao uso exclusivamente residencial.
- III transferir a terceiros, a qualquer título, o imóvel que lhe foi concedido, sem prévia e expressa autorização do Município CONCEDENTE;
- IV descumprir qualquer cláusula do presente contrato.

Cláusula oitava

Não importará em tácita alteração dos termos desta concessão o eventual atraso ou omissão do CONCEDENTE

no exercício das faculdades que lhe são conferidas neste contrato nomeadamente à resilição contratual prevista na cláusula sétima.

Cláusula nona

A presente concessão de direito real de uso transfere-se por sucessão legítima ou testamentária, cabendo ao Município CONCEDENTE, em ocorrendo tal hipótese, inscrever a transferência no registro Imobiliário competente.

Cláusula décima

Ficam fazendo parte deste contrato todas as normas jurídicas municipais referentes à concessão de direito real de uso, cujas disposições serão aplicadas a qualquer caso nele não previsto.

E, por estarem justos e avençados, assinam este instrumento jurídico, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas que a tudo presenciaram.

Município Concedente

Prefeito da Cidade

Concessionário





Anexo 3

Procedimentos para a ação de usucapião

A ação para aquisição da propriedade de imóvel particular por usucapião encontra-se disciplinada nos artigos 1.238 a 1.244 do Código Civil. Trata-se de ação declaratória – para reconhecimento da existência do direito – e contenciosa – sendo proposta contra o proprietário ou proprietários.

O autor da ação de usucapião deverá fundamentar a petição inicial relatando os fatos e as razões de direito que motivaram a sua pretensão e juntar à petição inicial planta do imóvel com as medidas lineares, nomes dos confrontantes e área total. Além disso, deverá juntar as provas que comprovam a posse, além de certidão de propriedade do imóvel objeto da ação, emitida pelo Registro de Imóveis, e cópia dos documentos pessoais do autor.

Na petição inicial o autor pedirá a citação dos proprietários e dos confrontantes, em nome de quem está transcrito ou registrado no Registro de Imóveis. Admite-se a citação dos confrontantes por carta com aviso de recebimento. As citações dos proprietários e seus respectivos cônjuges ou eventuais herdeiros deverá ser pessoal, isto é, através de mandado cumprido por Oficial de Justiça.

Na hipótese de não localização de proprietários da área, o Autor da ação deverá providenciar, junto ao Registro de Imóveis competente pela circunscrição imobiliária, certidão negativa de propriedade por meio de pedido instruído com a planta do imóvel. Esta certidão negativa deverá ser juntada à petição inicial. Na mesma ocasião, o Autor deverá requerer ao Juiz

que nomeie advogado dativo para que acompanhe a ação em nome do Réu.

Ainda, na petição inicial deverá ser requerida a citação, que também poderá ser feita através de carta com aviso de recebimento, das Fazendas Públicas (União, Estados e Município ou Distrito Federal). Finalmente, deverá ser requerida a intimação do representante do Ministério Público que atuará como fiscal da Lei e acompanhará todos os atos processuais, sob pena de nulidade.

A ação também deverá ser instruída com as certidões negativas possessórias dos cartórios de distribuição cível e da justiça federal, em nome dos autores, para provar que nos últimos quinze, dez ou cinco anos a posse foi exercida pelos mesmos sem oposição. Esta prova poderá ser requerida na petição inicial para que as certidões sejam providenciadas pelo Juiz da causa e utilizados os benefícios da Justiça Gratuita que também deverá ser requerida na petição inicial.

É sempre bom lembrar que se houver ação possessória contra homônimos será necessário requerer certidão de pé e objeto do processo com o fim de provar que a ação possessória não é de fato contra o autor.

A ação de usucapião também deverá ser instruída com uma declaração do autor, de próprio punho, na qual este declare não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, além de uma outra em que declare necessitar dos benefícios da justiça gratuita. Na hipótese do autor ser analfabeto, essas declarações precisam ser lavradas em Cartório de Notas.





Instruída e distribuída a petição inicial, uma vez aceita pelo representante do Ministério Público e pelo Juiz, este poderá determinar que se faça desde logo a perícia de vistoria. Esta perícia, que tem por fim verificar *in loco* a veracidade das alegações constantes na inicial, poderá ser dispensada quando o Município fizer a regularização da área e depositar no Cartório de Registro de Imóveis competente a planta da área urbanizada (AU).

Posterior ou conjuntamente serão feitas as citações. Encerrada esta fase será publicado edital para citação dos réus que não foram localizados e eventuais interessados no processo. Nesta citação edilícia deverão ser citados nominalmente todos aqueles que não foram localizados pelo oficial de justiça.

Uma vez publicado o edital de citação e decorrido o prazo nele fixado, será designada audiência de instrução para produção de novas provas, onde serão ouvidas as testemunhas. Proferida a sentença que deferir a ação de usucapião, esta instruirá o mandado para que se proceda ao registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.





Anexo 4

Exemplo de lei municipal que institui a dação em pagamento

LEI N° ____ DE _____

(Publicação DOM de _____)

Regulamentada pelo Decreto n° ____, de ____

DISCIPLINA A DAÇÃO EM PAGAMENTO DE BENS IMÓVEIS COMO FORMA DE EXTINÇÃO DA OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA NO MUNICÍPIO DE _____, PREVISTA NO INCISO XI DO ARTIGO 156 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL, ACRESCIDO PELA LEI COMPLEMENTAR FEDERAL N° 104, DE 10 DE JANEIRO DE 2001

A Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito do Município de _____, sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1° – Os créditos tributários inscritos na dívida ativa do Município de _____ poderão ser extintos pelo devedor, pessoa física ou jurídica, parcial ou integralmente, mediante dação em pagamento de bem imóvel, situado neste Município, a qual só se aperfeiçoará após a aceitação expressa da Fazenda Municipal, observados o interesse público, a conveniência administrativa e os critérios dispostos nesta lei.

Parágrafo único – Quando o crédito for objeto de execução fiscal, a proposta de dação em pagamento poderá ser formalizada em qualquer fase processual, desde que antes da designação de praça dos bens penhorados, ressalvado o interesse da Administração de apreciar o requerimento após essa fase.

Art. 2° – Para os efeitos desta lei, só serão admitidos imóveis comprovadamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou dívidas, exceto aquelas apontadas junto ao Município de _____, e cujo valor,

apurado em regular avaliação, seja compatível com o montante do crédito fiscal que se pretenda extinguir.

Parágrafo único – De acordo com o artigo 304 do Código Civil, a dação em pagamento poderá ser formalizada através de imóvel de terceiro, em benefício do devedor, desde que este intervenha como anuente na operação, tanto no requerimento previsto no artigo 4° desta lei, quanto na respectiva escritura.

Art. 3° – O procedimento destinado à formalização da dação em pagamento compreenderá as seguintes etapas, sucessivamente:

- I análise do interesse e da viabilidade da aceitação do imóvel pelo Município;
- II avaliação administrativa do imóvel;
- III lavratura da escritura de dação em pagamento, que acarretará a extinção das ações, execuções e embargos relacionados ao crédito tributário que se pretenda extinguir.

Art. 4° – O devedor que pretenda extinguir crédito tributário municipal, mediante dação em pagamento, deverá formalizar requerimento dirigido ao Secretário de Finanças, contendo, necessariamente, a indicação pormenorizada do crédito tributário objeto do pedido, bem como a localização, dimensões e confrontações do imóvel oferecido, juntamente com cópia do título de propriedade.

§ 1° – O requerimento será também instruído, obrigatoriamente, com as seguintes certidões atualizadas:





- I certidão vintenária, contendo todos os ônus e alienações referentes ao imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- II certidão do Cartório Distribuidor de Protesto de Letras e Títulos de _____ e dos municípios onde o proprietário do imóvel objeto da dação em pagamento, tenha tido sede ou domicílio nos últimos 5 (cinco) anos;
- III certidões do Cartório Distribuidor Cível da Comarca de _____ e dos municípios onde o proprietário do imóvel, quando for o caso, tenha tido sede ou domicílio nos últimos 5 (cinco) anos, inclusive relativas a execuções fiscais;
- IV certidões da Justiça Federal, inclusive relativas a execuções fiscais, e da Justiça do Trabalho;
- V certidões de breve relato das ações eventualmente apontadas nas certidões previstas nos incisos anteriores, inclusive embargos à execução.

§ 2º – No caso do devedor tratar-se de pessoa jurídica, poderão também, a critério da comissão mencionada no artigo 6º desta lei, ser exigidas as certidões previstas nos incisos I, II, III, IV e V deste artigo dos municípios onde a empresa tenha exercido atividades, nos últimos 5 (cinco) anos.

§ 3º – Se o crédito tributário que se pretenda extinguir for objeto de discussão em processo judicial ou administrativo promovido pelo devedor, este deverá apresentar declaração de ciência de que o deferimento de seu pedido de dação em pagamento importará, a final, no reconhecimento da dívida e na extinção do respectivo processo, hipótese em que o devedor renunciará, de modo irretroatável, ao direito de discutir a origem, o valor ou a validade do crédito tributário reconhecido.

§ 4º – Se o crédito for objeto de execução fiscal movida pela Fazenda Pública Municipal o deferimento do pedido de dação em pagamento igualmente importar no reconhecimento da dívida exequenda e na

renúncia ao direito de discutir sua origem, valor ou validade.

Art. 5º – Uma vez protocolado o requerimento mencionado no artigo 4º desta lei, deverão ser tomadas as seguintes providências:

- I o Departamento de Procuradoria Geral da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos deverá requerer, em juízo, a suspensão dos feitos que envolvam o crédito indicado pelo devedor, pelo prazo de 90 (noventa) dias, prorrogável, por igual período, se houver fundada necessidade, desde que esse ato não acarrete prejuízos processuais ao Município;
- II os órgãos competentes informarão sobre a existência de débitos tributários relacionados ao imóvel oferecido pelo devedor.

Art. 6º – O interesse do Município na aceitação do imóvel oferecido pelo devedor será avaliado por uma comissão constituída, obrigatoriamente, por servidores, lotados na Secretaria de Finanças, na Secretaria de Assuntos Jurídicos e na Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

§ 1º – A comissão deverá emitir seu parecer no prazo de 10 (dez) dias, seguindo-se despacho do Secretário de Finanças, declarando, em tese, a existência ou não de interesse do Município em receber o imóvel.

§ 2º – Do parecer referido no § 1º deste artigo deverá constar, entre outras, as seguintes informações:

- I a viabilidade econômica da aceitação do imóvel, em face dos custos estimados para sua adaptação ao uso público;
- II a compatibilidade entre o valor do imóvel e o montante do crédito tributário que se pretenda extinguir.

Art. 7º – Exclusivamente nos casos em que houver interesse do Município em receber o imóvel oferecido pelo devedor, será procedida a sua avaliação administrativa, para determinação do preço do imóvel a ser dado em pagamento.





§ 1º – A avaliação administrativa deverá ser elaborada mediante critérios e métodos tecnicamente reconhecidos e adequados às especificidades do imóvel avaliado, podendo o coordenador da comissão obedecer parâmetros técnicos visando à uniformização dos trabalhos.

§ 2º – O avaliador deverá, obrigatoriamente, visitar o imóvel e instruir a avaliação administrativa com fotografias atuais desse bem.

§ 3º – Caso a ocorrência constatada demande parecer técnico especializado, a Comissão poderá solicitar a indicação de representante de qualquer outra Secretaria Municipal para manifestação conclusiva, em caráter de urgência.

Art. 8º – A avaliação administrativa deverá conter capítulo específico relatando a efetiva situação do imóvel quanto a:

- I riscos aparentes de inundação, desmoronamento, perecimento ou deterioração;
- II ocupação da área do imóvel;
- III degradação ambiental por deposição de lixo ou resíduos químicos na área do imóvel ou em seu entorno;
- IV existência de ocupação no imóvel apta à provocar aquisição por prescrição aquisitiva em relação aos ocupantes;
- V quaisquer outras ocorrências que possam comprometer o aproveitamento do imóvel.

Parágrafo único – A ocorrência de um ou mais fatores mencionados neste artigo influirá na definição do valor do imóvel, devendo ser devidamente sopesado na elaboração da avaliação administrativa.

Art. 9º – Concluída a avaliação administrativa, comunicar-se-á seu resultado ao devedor, que terá prazo de cinco dias para apresentação de impugnação dirigida à comissão a que se refere o artigo 6º desta lei.

§ 1º – Se apresentado pedido de revisão da avaliação, a comissão avaliadora deverá manifestar-se ratificando ou retificando a avaliação inicial, intimando-

se o interessado a manifestar sua concordância com o valor apurado.

§ 2º – Nas hipóteses de discordância do devedor em relação ao resultado final da avaliação administrativa, o requerimento deverá ser considerado extinto, sendo encaminhado ao Secretário de Finanças para a adoção das medidas tendentes ao arquivamento do expediente.

Art. 10 – Havendo concordância expressa ou tácita, por parte do devedor, com o valor apurado na avaliação, os autos serão encaminhados à Secretaria de Finanças para as providências necessárias ao prosseguimento do expediente.

Art. 11 – Deferido o requerimento, deverá ser lavrada, em 30 (trinta) dias, a escritura de dação em pagamento, com a anuência do Departamento de Procuradoria Geral da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, arcando o devedor com as despesas e tributos incidentes na operação.

Parágrafo único – Por ocasião da lavratura da escritura, deverá o contribuinte apresentar todos os documentos e certidões indispensáveis ao aperfeiçoamento do ato.

Art. 12 – Após formalizado o registro da escritura de dação em pagamento, será providenciada, concomitantemente, a extinção da obrigação tributária e a respectiva baixa na dívida ativa, nos limites do valor do imóvel dado em pagamento pelo devedor.

Parágrafo único – Se houver débito remanescente, deverá ser cobrado nos próprios autos da execução fiscal, caso ajuizada; se não houver ação ou execução em curso, esta deverá ser proposta pelo valor do saldo apurado.

Art. 13 – Na hipótese de o valor do imóvel ser superior ao do débito tributário, o Poder Público, a pedido do interessado, poderá autorizar a futura compensação de tributos devidos ao Município de _____.

Art. 14 – O devedor responderá pela evicção, nos termos do artigo 359 do Código Civil.



Art. 15 – O Executivo regulamentará esta lei no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados de sua publicação.

Art. 16 – As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 17 – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

DECRETO N° __, DE ____

(Publicação DOM de ____)

Regulamenta a Lei Municipal n° __, de _____, que disciplina a dação em pagamento de bens imóveis como forma de extinção da obrigação tributária no Município de _____, prevista no inciso XI, do artigo 156, do Código Tributário Nacional, acrescido pela Lei Complementar Federal n° 104, de 10 de janeiro de 2001

Art. 1° – O interessado em obter a extinção do débito tributário por dação em pagamento nos termos da lei municipal ____, de _____, deverá formular requerimento dirigido ao Secretário de Finanças, com as seguintes informações:

- I qualificação do devedor;
- II qualificação do proprietário do imóvel, quando tratar-se de pessoa diversa do devedor;
- III anuência do devedor com a forma de extinção do débito tributário através de dação em pagamento, quando se tratar de imóvel de terceiro;
- IV comprovação da inscrição do débito em dívida ativa do Município;
- V descrição pormenorizada do imóvel oferecido em pagamento;
- VI declaração do proprietário de que o imóvel está livre e desembaraçado;

§ 1° – O requerimento será também instruído, obrigatoriamente, com os seguintes documentos:

- I cópia do título de propriedade do imóvel oferecido em pagamento;

- II certidão vintenária, contendo ônus e alienações referentes ao imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- III certidão do Cartório Distribuidor de Protesto de Letras e Títulos de _____ e dos municípios onde o proprietário do imóvel objeto da dação em pagamento, tenha tido sede ou domicílio nos últimos 5 (cinco) anos;
- IV certidões do Cartório Distribuidor Cível da Comarca de _____ e dos municípios onde o proprietário do imóvel, quando for o caso, tenha tido sede ou domicílio nos últimos 5 (cinco) anos, inclusive relativas a execuções fiscais;
- V certidões da Justiça Federal, inclusive relativas a execuções fiscais, e da Justiça do Trabalho;
- VI certidões de breve relato das ações eventualmente apontadas nas certidões previstas nos incisos anteriores, inclusive embargos à execução.

§ 2° – No caso do devedor tratar-se de pessoa jurídica, a critério da comissão instituída pelo artigo 6° da Lei 11.631 de 14 de agosto de 2003, poderão também ser exigidas as certidões previstas nos incisos I, II, III, IV e V deste artigo dos municípios onde a empresa tenha exercido atividades, nos últimos 5 (cinco) anos.

§ 3° – Verificada a ausência de quaisquer desses documentos, o Secretário de Finanças extinguirá de plano o requerimento, notificando-se o interessado.

Art. 2° – Verificado o preenchimento dos requisitos previstos no artigo anterior, o Secretário de Finanças encaminhará o pedido à Secretaria Municipal de Planejamento Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, para avaliação prévia do imóvel que deverá conter:

- I levantamento planialtimétrico do imóvel;
- II tipo de zoneamento e uso, conforme a lei municipal 6031;
- III valor venal do imóvel.



Parágrafo Único – A avaliação prevista nesse artigo será realizada no prazo de cinco (05) dias, encaminhando-se, após o procedimento à comissão instituída pelo artigo 6º da Lei _____ de _____, composta nos termos do artigo 3º deste Decreto.

Art. 3º – A comissão instituída no artigo 6º da Lei _____ de _____, será composta por:

- I dois membros da Secretaria Municipal de Finanças, sendo um o coordenador e o outro seu respectivo suplente;
- II dois membros da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos – titular e suplente;
- III dois membros da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – titular e suplente;
- IV dois membros da Secretaria Municipal de Gabinete e Governo – titular e suplente.

Parágrafo único – Compete a comissão composta nos termos do “caput” desse artigo, deliberar, nos termos deste decreto, sobre o procedimento administrativo para a efetivação da dação em pagamento.

Art. 4º – Recebido o requerimento instruído com a avaliação prevista no artigo 2º deste decreto, a comissão deverá emitir parecer preliminar no prazo de 10 (dez) dias, concluindo pela existência ou inexistência de interesse do Município em receber o imóvel.

§ 1º – Do parecer referido no “caput” deste artigo deverão constar, necessariamente, as seguintes informações:

- I as possíveis destinações do imóvel em caso de aceitação;
- II a viabilidade econômica da aceitação do imóvel, em face dos custos estimados para sua adaptação ao uso público;
- III a compatibilidade entre o valor do imóvel e o montante do crédito tributário que se pretenda extinguir.

§ 2º – Deliberando a Comissão pela inexistência de interesse na aceitação do imóvel, deverá proceder à notificação do interessado no prazo de cinco (05) dias,

remetendo o procedimento ao arquivo. Havendo a conclusão de existência de interesse na aceitação do imóvel, o procedimento seguirá os trâmites previstos neste decreto.

Art. 5º – Concluído o parecer preliminar previsto no artigo anterior, o procedimento deverá ser encaminhado à Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, a fim de que se proceda, quando for o caso, conjuntamente com o requerente, suspensão de processos judiciais porventura existentes, pelo prazo de noventa dias, podendo haver requerimento de prorrogação por igual período.

Parágrafo Único – Caberá à Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos a avaliação da conveniência de se requerer a suspensão prevista no “caput” deste artigo, levando-se em conta o momento processual, bem como eventuais prejuízos ao Município caso em que informará, no procedimento, a impossibilidade de suspensão do processo, requerendo-se urgência na tramitação interna.

Art. 6º – Superada esta fase, o procedimento deverá ser encaminhado à Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, a fim de que se proceda, no prazo de dez (10) dias úteis, à avaliação detalhada do imóvel.

Parágrafo único – A avaliação prevista no “caput” deste artigo, deverá conter, além dos requisitos ordinariamente que a compõe, os seguintes:

- I estar instruída com relato de vistoria atual e fotografias do imóvel;
- II relatório técnico sobre eventuais riscos aparentes de inundação, desmoronamento, pericimimento ou deterioração;
- III descrição detalhada da área do imóvel;
- IV relatório sobre eventual risco de degradação ambiental do imóvel ou seu entorno, decorrente de intervenção humana anterior;
- V existência de ocupação no imóvel apta a provocar aquisição por prescrição aquisitiva;





VI quaisquer outras ocorrências que possam comprometer o aproveitamento do imóvel.

VII valor final apurado.

Art. 7º – Concluída a avaliação a que se refere o artigo anterior, o procedimento administrativo será encaminhado ao Secretário de Finanças que estabelecerá a proporcionalidade entre o valor apurado e o crédito que se pretenda extinguir, notificando-se o requerente para que, desejando, manifeste-se no prazo de cinco (05) dias.

§ 1º – O silêncio do requerente será interpretado como concordância tácita e irrevogável, com o valor constante da avaliação prevista no artigo anterior, bem como com a proporcionalidade estabelecida pela comissão entre esse valor e o montante do crédito a ser extinto.

§ 2º – Caso o requerente apresente impugnação ao valor apurado, o procedimento será encaminhado à comissão que decidirá no prazo de cinco (05) dias, prorrogáveis por igual período.

§ 3º – Havendo, na impugnação ofertada pelo requerente, o levantamento de dúvidas sobre critérios técnicos utilizados na avaliação e, julgando, a comissão serem insuficientes os esclarecimentos constantes do procedimento, poderá requisitar informações de qualquer órgão da Administração, as quais deverão ser prestadas no prazo de quarenta e oito horas.

Art. 8º – Após a decisão da comissão, o procedimento será encaminhado ao Secretário de Finanças que, notificará ao devedor, para que, no prazo de quarenta e oito horas, se manifeste sobre a persistência do interesse em dar em pagamento o imóvel indicado.

§ 1º – O silêncio do requerente será interpretado como concordância tácita e irrevogável.

§ 2º – Havendo discordância do devedor, o procedimento será declarado extinto.

§ 3º – Nos casos previstos no parágrafo anterior, o Secretário de Finanças determinará o arquivamento do procedimento, comunicando-se a Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, a fim de que seja

retomado o andamento processual no estado em que se encontrava, quando for o caso.

Art. 9º – Verificando-se a manutenção do interesse do requerente em dar continuidade a dação em pagamento, será elaborado termo final no procedimento contendo:

- I o montante do débito a ser extinto;
- II o montante do débito remanescente, quando for o caso;
- III o montante de crédito em favor do requerente, quando o valor do imóvel superar o montante do débito a ser extinto;
- IV a situação do imóvel e seu proprietário;
- V qualificação do devedor e do terceiro, quando for o caso;

§ 1º – Nos casos previstos no Inciso II desse artigo, a Secretaria Municipal de Finanças comunicará a Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, para que se proceda, quando possível, a execução fiscal, quando for o caso, ou ingresse nos autos de execução preexistente, retificando o valor do débito.

§ 2º – Nos casos previstos no inciso III deste artigo, a Secretaria de Finanças providenciará a anotação da existência de crédito em favor do proprietário do imóvel para futura compensação tributária.

Art. 10 – Concluídos os trabalhos, nos termos constantes do artigo 9º deste decreto, o Secretário de Finanças encaminhará o procedimento à Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, para a lavratura e registro da escritura de dação em pagamento.

§ 1º – O requerente deverá providenciar todos os documentos necessários à lavratura e registro a escritura de dação em pagamento.

§ 2º – Todas as despesas com a lavratura e registro da escritura de dação em pagamento correrão exclusivamente por conta do requerente, não integrando, sob qualquer título, o valor do imóvel.

Art. 11 – Após o registro da escritura de dação em pagamento, será providenciada a extinção da obrigação





tributária e a respectiva baixa na dívida ativa nos limites do valor do imóvel dado em pagamento.

Art. 12 – Havendo procedimento administrativo em andamento, o interessado deverá requerer expressamente a aplicação da lei municipal 11.631/03, instruindo o requerimento com os documentos exigidos neste decreto.

Art. 13 – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.





Anexo 5

Cadastro socioeconômico

Ficha de Cadastro

Dados do Entrevistado;

1. Nome
2. Endereço
3. Telefone
4. Sexo; Feminino ou Masculino

Condição de ocupação;

1. alugada
2. própria
3. cedida
4. sub-alugada

Posição do entrevistado;

1. titular
2. cônjuge
3. inquilino
4. morador
5. outros

Nº de pessoas moradoras

Em caso de aluguel; nome, endereço, telefone proprietário

Utilização:

- ▶ moradia própria
- ▶ alugada para moradia
- ▶ alugada para comércio
- ▶ emprestada
- ▶ parte(s) emprestada(s)
- ▶ moradia + comércio
- ▶ comércio

- ▶ comodato

Se proprietário

- ▶ É o único proprietário?; sim ou não
- ▶ Quantos são?
- ▶ Possui outro imóvel?; sim ou não
- ▶ Quantos?
- ▶ Onde?

Qualificação do Titular

1. Nome
2. Endereço do imóvel
3. Endereço do titular
4. Profissão
5. RG; órgão; emissão
6. CPF
7. Estado Civil;
 - ▶ Solteiro
 - ▶ Casado; Tem certidão? Sim ou não; Nome
 - ▶ Divorciado; Foi averbado? Sim ou não
 - ▶ Viúvo;
 - ▶ Outros
8. Natural de
9. Data de nascimento

Há quanto tempo reside com o cônjuge ou companheiro(a)?

O companheiro (a) ajudou na construção/ compra do imóvel?

Qualificação do (a) cônjuge ou companheiro (a)

1. Nome
2. Profissão





3. Natural de:
4. Nacionalidade
5. RG; órgão; emissão
6. CPF
7. Data de nascimento
8. Estado civil;
 - ▶ solteiro
 - ▶ casado; Tem certidão? Sim ou não
 - ▶ viúvo;
 - ▶ Outros

Cadastro Sócio-Econômico

Renda

1. Trabalha?; sim ou não; formal; informal
2. Faz o quê?
3. Qual sua principal fonte de renda?
4. Quanto é a renda familiar? (...salários mínimo)
5. Quanto equivale?
 - ▶ sem renda
 - ▶ até 1 salário mínimo
 - ▶ de 1 a 2 salários mínimos
 - ▶ de 2 a 3 salários mínimos
 - ▶ de 3 a 4 salários mínimos
 - ▶ mais de 5 salários mínimos

Composição dos moradores

- ▶ Morador (es)
- ▶ Parentesco; TITULAR
- ▶ Sexo
- ▶ Idade
- ▶ Estado Civil
- ▶ Escolaridade
- ▶ Ocupação
- ▶ Renda
- ▶ Observações complementares

Cadastro Físico

- ▶ Confrontantes

* *Observando os terrenos vizinhos, de dentro do terreno, olhando para rua, temos:*

- ▶ Vizinhos; n°; nome
- ▶ Frente

- ▶ Esquerda
- ▶ Direita
- ▶ Fundos

Características do Imóvel:

1. Uso do imóvel
 - ▶ comercial
 - ▶ residencial
 - ▶ misto
 - ▶ institucional
 - ▶ outros
2. Tipologia do imóvel
 - ▶ casa/ sobrado
 - ▶ apartamento
 - ▶ outros
3. Posição do Lote
 - ▶ frente
 - ▶ fundos
 - ▶ outros
4. Estado da edificação
 - ▶ muito bom
 - ▶ bom
 - ▶ razoável
 - ▶ ruim
5. Tipo de construção
 - ▶ alvenaria
 - ▶ madeira
 - ▶ estuque
 - mista
 - outros

Números de pavimentos que ocupa

Número de cômodos

Quantos banheiros?; dentro, fora

Serve a outras famílias?

O acesso é;

1. comum a+ de um morador
2. individual/particular





Entrada dá para:

1. beco
2. travessa
3. rua s/ saída
4. rua principal
5. outros

Possui área livre?; sim ou não

1. quintal
2. quintal frente
3. quintal fundos
4. laje c/ cobertura
5. laje s/ cobertura
6. laje semi-coberta
7. área de serviço
8. jardim na frente
9. jardim fundos
10. outros

Histórico da posse; (quando, de quem e como ocupou)

Possui a promessa de compra e venda?; sim ou não

Este documento está?; quitado ou não quitado

- ▶ Sabe onde reside o vendedor?
- ▶ Paga IPTU do imóvel?; sim ou não
- ▶ Desde quando?

Data;

NOME E ASSINATURA DO CADASTRADOR



Anexo 6
Cadastro físico

SECRETARIA MUNICIPAL DA HABITAÇÃO
PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

FORMULÁRIO 3

PLANTA DE SITUAÇÃO DO LOTE

CÓDIGO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA

Nº da Área	Nº da Quadra	Nº do Lote	Nº da U.I.	Nº Total da U.I. no Lote
0 0 6 6	0 0 1 1	0 0 0 8	0 0 0 1	0 0 0 2

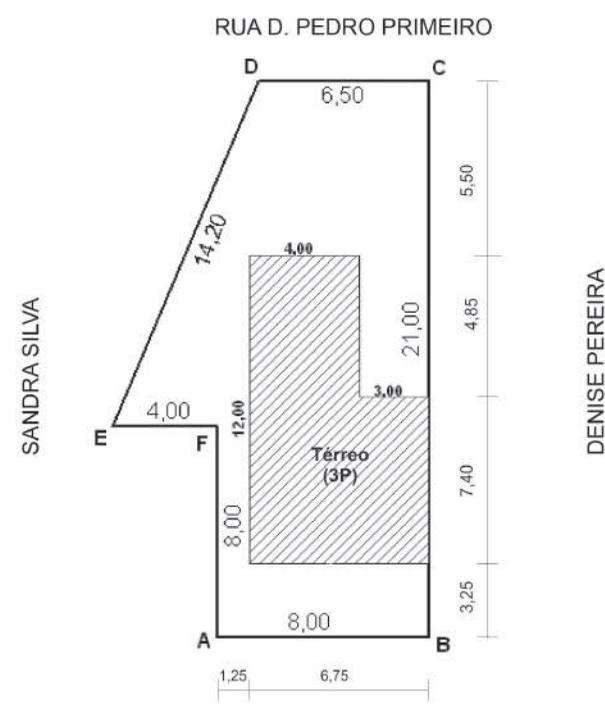
Arquivo da Planta:

Arquivo da Foto:

Nome do Cadastrador:

Assinatura do Supervisor:





(EXEMPLO)

CADASTRO FÍSICO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Detentor/Concessionário: Maria da Silva		Data: XX/XX/2006
Endereço: Rua Menezes Júnior n.23 Térreo		Escala: 1/200
Área do Lote: 184,25 m²	Área Construída Coberta: 71,20 m²	Área Livre: 113,05 m²
Dimensões do Lote: AB= 8,00; BC=21,00; CD=6,50; DE= 14,20; EF=4,00; FA=8,00.		Fração Ideal: 61,42 m²



Anexo 7

Normas legais

LEI FEDERAL N° 11.481, DE 2007

Dá nova redação a dispositivos das Leis n° 9.636, de 15 de maio de 1998, n° 8.666, de 21 de junho de 1993, n° 11.124, de 16 de junho de 2005, n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, n° 9.541, de 20 de novembro de 1997, e n° 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e dos Decretos-Leis n° 9.760, de 5 de setembro de 1946, n° 271, de 28 de fevereiro de 1967, n° 1.876, de 15 de julho de 1981, e n° 2.398, de 21 de dezembro de 1987, prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1° – Os arts. 1°, 6°, 7°, 9°, 18, 19, 26, 29, 31 e 45 da Lei n° 9.636, de 15 de maio de 1998, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1° É o Poder Executivo autorizado, por intermédio da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, a executar ações de identificação, demarcação, cadastramento, registro e fiscalização dos bens imóveis da União, bem como a regularização das ocupações nesses imóveis, inclusive de assentamentos informais de baixa renda, podendo, para tanto, firmar convênios com os Estados, Distrito Federal e Municípios em cujos territórios se localizem e, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei, celebrar contratos com a iniciativa privada. (NR)”

“Seção II Do Cadastramento

Art. 6° Para fins do disposto no art. 1°, as terras da União deverão ser cadastradas, nos termos do regulamento.

Parágrafo único – Nas áreas urbanas, em imóveis possuídos por população carente ou de baixa renda para sua moradia, onde não for possível individualizar as posses, poderá ser feita a demarcação da área a ser regularizada, cadastrando-se o assentamento, para posterior outorga de título de forma individual ou coletiva. (NR)”

“Seção II-A Da Inscrição da Ocupação

Art. 7° – A inscrição de ocupação, a cargo da Secretaria do Patrimônio da União, é ato administrativo precário, resolúvel a qualquer tempo, que pressupõe o efetivo aproveitamento do terreno pelo ocupante, nos termos do regulamento, outorgada pela administração depois de analisada a conveniência e oportunidade, e gera obrigação de pagamento anual da taxa de ocupação.

§ 1° – É vedada a inscrição de ocupação sem a comprovação do efetivo aproveitamento de que trata o caput.

§ 2° – A comprovação do efetivo aproveitamento será dispensada nos casos de assentamentos informais definidos pelo Município como área ou zona especial de interesse social, nos termos do seu plano diretor ou outro instrumento legal que garanta a função social da área, exceto na faixa de fronteira ou quando se tratar de imóveis que estejam sob a administração do Ministério da Defesa e dos Comandos da Marinha, do Exército e da Aeronáutica.





§ 3º – A inscrição de ocupação de imóvel domínial da União, a pedido ou de ofício, será formalizada por meio de ato da autoridade local da Secretaria do Patrimônio da União, em processo administrativo específico.

§ 4º – Será inscrito o ocupante do imóvel, tornando-se este o responsável no cadastro dos bens dominiais da União, para efeito de administração e cobrança de receitas patrimoniais.

§ 5º – As ocupações anteriores à inscrição, sempre que identificadas, serão anotadas no cadastro a que se refere o § 4º, para efeito de cobrança de receitas patrimoniais dos respectivos responsáveis, não incidindo, em nenhum caso, a multa de que trata o § 5º do art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987.

§ 6º – Os créditos originados em receitas patrimoniais decorrentes da ocupação de imóvel da União serão lançados após concluído o processo administrativo correspondente, observadas a decadência e a inexistência previstas no art. 47.

§ 7º – Para efeito de regularização das ocupações ocorridas até 27 de abril de 2006 nos registros cadastrais da Secretaria do Patrimônio da União, as transferências de posse na cadeia sucessória do imóvel serão anotadas no cadastro dos bens dominiais da União, para o fim de cobrança de receitas patrimoniais dos respectivos responsáveis, não dependendo do prévio recolhimento do laudêmio. (NR)”

“Art. 9º –

- I ocorreram após 27 de abril de 2006;
- II estejam concorrendo ou tenham concorrido para comprometer a integridade das áreas de uso comum do povo, de segurança nacional, de preservação ambiental ou necessárias à preservação dos ecossistemas naturais, e de implantação de programas ou ações de regularização fundiária de interesse social ou habitacionais, das reservas indígenas, das áreas ocupadas por comunidades remanescentes de qui-

lombos, das vias federais de comunicação e das áreas reservadas para construção de hidrelétricas, ou congêneres, ressalvados os casos especiais autorizados na forma da lei. (NR)”

“Art. 18 –

- I Estados, Distrito Federal, Municípios e entidades, sem fins lucrativos, das áreas de educação, cultura, assistência social ou saúde;
- II pessoas físicas ou jurídicas, em se tratando de interesse público ou social ou de aproveitamento econômico de interesse nacional.

§ 1º – A cessão de que trata este artigo poderá ser realizada, ainda, sob o regime de concessão de direito real de uso resolúvel, previsto no art. 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, aplicando-se, inclusive, em terrenos de marinha e acrescidos, dispensando-se o procedimento licitatório para associações e cooperativas que se enquadrem no inciso II.

§ 6º – Fica dispensada de licitação a cessão prevista no *caput* relativa a:

- I bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública;
- II bens imóveis de uso comercial de âmbito local, com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), inseridos no âmbito de programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública, cuja ocupação se tenha consolidado até 27 de abril de 2006. (NR)”

“Art. 19 –

- VI permitir a cessão gratuita de direitos enfiteutivos relativos a frações de terrenos cedidos quando se tratar de regularização fundiária ou





provisão habitacional para famílias carentes ou de baixa renda. (NR)”

“Art. 26 – Em se tratando de projeto de caráter social para fins de moradia, a venda do domínio pleno ou útil observará os critérios de habilitação e renda familiar fixados em regulamento, podendo o pagamento ser efetivado mediante um sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, permitido o seu parcelamento em até duas vezes, e do saldo em até 300 (trezentas) prestações mensais e consecutivas, observando-se, como mínimo, a quantia correspondente a 30% (trinta por cento) do valor do salário mínimo vigente.

Parágrafo único – Nas vendas de que trata este artigo, aplicar-se-ão, no que couber, as condições previstas no art. 27, não sendo exigido, a critério da administração, o pagamento de prêmio mensal de seguro nos projetos de assentamento de famílias carentes ou de baixa renda. (NR)”

“Art. 29 –

§ 1º – Sem prejuízo do disposto no *caput*, no caso de venda do domínio pleno de imóveis, os ocupantes de boa fé de áreas da União para fins de moradia não abrangidos pelo inciso I do § 6º do art. 18 poderão ter preferência na aquisição dos imóveis por eles ocupados, nas mesmas condições oferecidas pelo vencedor da licitação, observada a legislação urbanística local e outras disposições legais pertinentes.

§ 2º – A preferência de que trata o § 1º aplica-se aos imóveis ocupados até 27 de abril de 2006, exigindo-se que o ocupante:

- I esteja regularmente inscrito e em dia com suas obrigações junto à Secretaria do Patrimônio da União;
- II ocupe continuamente o imóvel até a data da publicação do edital de licitação. (NR)”

“Art. 31 – Mediante ato do Poder Executivo e a seu critério, poderá ser autorizada a doação de bens imóveis de domínio da União, observado o disposto no art. 23, a:

- I Estados, Distrito Federal, Municípios, fundações públicas e autarquias públicas federais, estaduais e municipais;
- II empresas públicas federais, estaduais e municipais;
- III fundos públicos, nas transferências destinadas a realização de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;
- IV sociedades de economia mista voltadas à execução de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social; ou
- V beneficiários, pessoas físicas ou jurídicas, de programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública, para cuja execução seja efetivada a doação.

.....
 § 3º – Nas hipóteses de que tratam os incisos I a IV do *caput*, é vedada ao beneficiário a possibilidade de alienar o imóvel recebido em doação, exceto quando a finalidade for a execução, por parte do donatário, de projeto de assentamento de famílias carentes ou de baixa renda, na forma do art. 26, e desde que, no caso de alienação onerosa, o produto da venda seja destinado à instalação de infra-estrutura, equipamentos básicos ou de outras melhorias necessárias ao desenvolvimento do projeto.

§ 4º – Na hipótese de que trata o inciso V do *caput*:

- I não se aplica o disposto no § 2º para o beneficiário pessoa física, devendo o contrato dispor sobre eventuais encargos e conter cláusula de inalienabilidade por um período de 5 (cinco) anos; e
- II a pessoa jurídica que receber o imóvel em doação só poderá utilizá-lo no âmbito do respectivo programa habitacional ou de regularização





fundiária e deverá observar, nos contratos com os beneficiários finais, o requisito de inalienabilidade previsto no inciso I.

§ 5º – Nas hipóteses de que tratam os incisos III a V do *caput*, o beneficiário final pessoa física deve atender aos seguintes requisitos:

- I possuir renda familiar mensal não superior a 5 (cinco) salários mínimos;
- II não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (NR)”

“Art. 45 – As receitas líquidas provenientes da alienação de bens imóveis de domínio da União, de que trata esta Lei, deverão ser integralmente utilizadas na amortização da dívida pública de responsabilidade do Tesouro Nacional, sem prejuízo para o disposto no inciso II do § 2º e § 4º do art. 4º, no art. 35 e no inciso II do parágrafo único do art. 37, bem como do inciso VII do art. 8º da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. (NR)”

Art. 2º – A Lei nº 9.636, de 1998, passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos:

“Art. 3º-A – Caberá ao Poder Executivo organizar e manter sistema unificado de informações sobre os bens de que trata esta Lei, que conterà, além de outras informações relativas a cada imóvel:

- I a localização e a área;
- II a respectiva matrícula no registro de imóveis competente;
- III o tipo de uso;
- IV a indicação da pessoa física ou jurídica, à qual, por qualquer instrumento, o imóvel tenha sido destinado; e
- V o valor atualizado, se disponível.

Parágrafo único – As informações do sistema de que trata o *caput* deverão ser disponibilizadas na *Internet*, sem prejuízo de outras formas de divulgação.”

“Art. 6º-A – No caso de cadastramento de ocupações para fins de moradia cujo ocupante seja considerado carente ou de baixa renda, na forma do § 2º do art. 1º do Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981, a União poderá proceder à regularização fundiária da

área, utilizando, entre outros, os instrumentos previstos nos arts. 18, 19, inciso VI, 22-A e 31.”

“Seção VIII Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

Art. 22-A – A concessão de uso especial para fins de moradia aplica-se às áreas de propriedade da União, inclusive aos terrenos de marinha e acrescidos, e será conferida aos possuidores ou ocupantes que preencham os requisitos legais estabelecidos na Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001.

§ 1º – O direito de que trata o *caput* não se aplica sobre imóveis funcionais.

§ 2º – Os imóveis sob administração do Ministério da Defesa ou dos Comandos da Marinha, do Exército e da Aeronáutica são considerados de interesse da defesa nacional para efeito do disposto no inciso III do art. 5º da Medida Provisória nº 2.220, de 2001, sem prejuízo do estabelecido no § 1º.”

Art. 3º – O inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, passa a vigorar com as seguintes alíneas “b”, “f” e “h”, ficando ainda aquele artigo acrescido do seguinte § 7º:

“Art. 17 –

- I
- b. doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da administração pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas “f” e “h”;
-
- f. alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública;
-





h. alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis de uso comercial de âmbito local, com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), inseridos no âmbito de programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública;

§ 7º – No caso de venda, os ocupantes de boa fé de áreas públicas para fins de moradia não abrangidos pela alínea “f” do inciso I do *caput* poderão ter preferência na aquisição dos imóveis por eles ocupados, nas mesmas condições oferecidas pelo vencedor da licitação, observada a legislação urbanística local e outras disposições legais pertinentes. (NR)”

Art. 4º – Os arts. 8º e 24 da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 8º –

- VII receitas decorrentes da alienação dos imóveis da União que lhe vierem a ser destinadas; e
- VIII outros recursos que lhe vierem a ser destinados. (NR)”

“Art. 24 –

§ 1º – O Ministério das Cidades poderá aplicar os recursos de que trata o *caput* por intermédio dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, até o cumprimento do disposto no art. 12, incisos I a V.

§ 2º – O Conselho Gestor do FNHIS poderá estabelecer prazo limite para o exercício da faculdade de que trata o § 1º. (NR)”

Art. 5º – Os arts. 11, 12, 79, 100, 103, 119 e 121 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 11 – Para a realização da demarcação, a SPU convidará os interessados, por edital, para que no prazo de 60 (sessenta) dias ofereçam a estudo plantas, documentos e outros esclarecimentos concernentes

aos terrenos compreendidos no trecho demarcando. (NR)”

“Art. 12 –

Parágrafo único – Além do disposto no *caput*, o edital deverá ser publicado, pelo menos 1 (uma) vez, em jornal de grande circulação local. (NR)”

“Art. 79 –

§ 4º – Não subsistindo o interesse do órgão da administração pública federal direta na utilização de imóvel da União entregue para uso no serviço público, deverá ser formalizada a devolução mediante termo acompanhado de laudo de vistoria, recebido pela gerência regional da Secretaria do Patrimônio da União, no qual deverá ser informada a data da devolução.

§ 5º – Constatado o exercício de posse para fins de moradia em bens entregues a órgãos ou entidades da administração pública federal e havendo interesse público na utilização destes bens para fins de implantação de programa ou ações de regularização fundiária, ou para titulação em áreas ocupadas por comunidades tradicionais, a Secretaria do Patrimônio da União fica autorizada a reaver o imóvel por meio de ato de cancelamento da entrega, destinando o imóvel para a finalidade que motivou a medida, ressalvados os bens imóveis da União que estejam sob a administração do Ministério da Defesa e dos Comandos da Marinha, do Exército e da Aeronáutica, e observado o disposto no inciso III do § 1º do art. 91 da Constituição Federal.

§ 6º – O disposto no § 5º aplica-se, também, a imóveis não utilizados para a finalidade prevista no ato de entrega de que trata o *caput*, quando verificada a necessidade de sua utilização em programas de provisão habitacional de interesse social. (NR)”

“Art. 100 –

§ 6º – Nos casos de aplicação do regime de aforamento gratuito com vistas à regularização fundiária de interesse social, ficam dispensadas as audiências previstas neste artigo, ressalvados os bens imóveis sob administração do Ministério da Defesa e dos Comandos do Exército, da Marinha e da Aeronáutica. (NR)”





- “Art. 103 – O aforamento extinguir-se-á:
- I por inadimplemento de cláusula contratual;
 - II por acordo entre as partes;
 - III pela remição do foro, nas zonas onde não mais subsistam os motivos determinantes da aplicação do regime enfiteutico;
 - IV pelo abandono do imóvel, caracterizado pela ocupação, por mais de cinco anos, sem contestação, de assentamentos informais de baixa renda, retornando o domínio útil à União; ou
 - V por interesse público, mediante prévia indenização.
- (NR)”

“Art. 119 – Reconhecido o direito do requerente e pagos os foros em atraso, o chefe do órgão local da Secretaria do Patrimônio da União concederá a revigoração do aforamento.

Parágrafo único – A Secretaria do Patrimônio da União disciplinará os procedimentos operacionais destinados à revigoração de que trata o *caput*. (NR)”

“Art. 121 –

Parágrafo único – Nos casos de cancelamento do registro de aforamento, considera-se a certidão da Secretaria do Patrimônio da União de cancelamento de aforamento documento hábil para o cancelamento de registro nos termos do art. 250, inciso III, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. (NR)”

Art. 6º – O Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, passa a vigorar acrescido dos seguintes dispositivos:

“Seção III-A Da Demarcação de Terrenos para Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 18-A – A União poderá lavrar auto de demarcação nos seus imóveis, nos casos de regularização fundiária de interesse social, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada.

§ 1º – Considera-se regularização fundiária de interesse social aquela destinada a atender a famílias com renda familiar mensal não superior a 5 (cinco) salários mínimos.

§ 2º – O auto de demarcação assinado pelo Secretário do Patrimônio da União deve ser instruído com:

- I planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constem a sua descrição, com suas medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e o nome do pretense proprietário, quando houver;
- II planta de sobreposição da área demarcada com a sua situação constante do registro de imóveis e, quando houver, transcrição ou matrícula respectiva;
- III certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis competente e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes, quando houver;
- IV certidão da Secretaria do Patrimônio da União de que a área pertence ao patrimônio da União, indicando o Registro Imobiliário Patrimonial – RIP e o responsável pelo imóvel, quando for o caso;
- V planta de demarcação da Linha Preamar Média – LPM, quando se tratar de terrenos de marinha ou acrescidos; e
- VI planta de demarcação da Linha Média das Enchentes Ordinárias – LMEO, quando se tratar de terrenos marginais de rios federais.

§ 3º – As plantas e memoriais mencionados nos incisos I e II do § 2º devem ser assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA.

§ 4º – Entende-se por responsável pelo imóvel o titular de direito outorgado pela União, devidamente identificado no RIP.





Art. 18-B – Prenotado e autuado o pedido de registro da demarcação no registro de imóveis, o oficial, no prazo de 30 (trinta) dias, procederá às buscas para identificação de matrículas ou transcrições correspondentes à área a ser regularizada e examinará os documentos apresentados, comunicando ao apresentante, de uma única vez, a existência de eventuais exigências para a efetivação do registro.

Art. 18-C – Inexistindo matrícula ou transcrição anterior e estando a documentação em ordem, ou atendidas as exigências feitas no art. 18-B, o oficial do registro de imóveis deve abrir matrícula do imóvel em nome da União e registrar o auto de demarcação.

Art. 18-D – Havendo registro anterior, o oficial do registro de imóveis deve notificar pessoalmente o titular de domínio, no imóvel, no endereço que constar do registro imobiliário ou no endereço fornecido pela União, e, por meio de edital, os confrontantes, ocupantes e terceiros interessados.

§ 1º – Não sendo encontrado o titular de domínio, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, que promoverá sua notificação mediante o edital referido no *caput*.

§ 2º – O edital conterá resumo do pedido de registro da demarcação, com a descrição que permita a identificação da área demarcada, e deverá ser publicado por duas vezes, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, em um jornal de grande circulação local.

§ 3º – No prazo de 15 (quinze) dias, contados da última publicação, poderá ser apresentada impugnação do pedido de registro do auto de demarcação perante o registro de imóveis.

§ 4º – Presumir-se-á a anuência dos notificados que deixarem de apresentar impugnação no prazo previsto no § 3º.

§ 5º – A publicação dos editais de que trata este artigo será feita pela União, que encaminhará ao oficial do registro de imóveis os exemplares dos jornais que os tenham publicado.

Art. 18-E – Decorrido o prazo previsto no § 3º do art. 18-D, sem impugnação, o oficial do registro de imóveis deve abrir matrícula do imóvel em nome da União e registrar o auto de demarcação, procedendo às averbações necessárias nas matrículas ou transcrições anteriores, quando for o caso.

Parágrafo único – Havendo registro de direito real sobre a área demarcada ou parte dela, o oficial deverá proceder ao cancelamento de seu registro em decorrência da abertura da nova matrícula em nome da União.

Art. 18-F – Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis dará ciência de seus termos à União.

§ 1º – Não havendo acordo entre impugnante e a União, a questão deve ser encaminhada ao Juízo competente, dando-se continuidade ao procedimento de registro relativo ao remanescente incontroverso.

§ 2º – Julgada improcedente a impugnação, os autos devem ser encaminhados ao registro de imóveis para que o oficial proceda na forma do art. 18-E.

§ 3º – Sendo julgada procedente a impugnação, os autos devem ser restituídos ao registro de imóveis para as anotações necessárias e posterior devolução ao Poder Público.

§ 4º – A prenotação do requerimento de registro da demarcação ficará prorrogada até o cumprimento da decisão proferida pelo Juiz ou até seu cancelamento a requerimento da União, não se aplicando às regularizações previstas nesta Seção o cancelamento por decurso de prazo.”

Art. 7º – O art. 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 7º – É instituída a concessão de uso, de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável





das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência, ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.

.....
 § 5º – Para efeito de aplicação do disposto no *caput*, deverá ser observada a anuência prévia:

- I do Ministério da Defesa e dos Comandos da Marinha, do Exército ou da Aeronáutica, quando se tratar de imóveis que estejam sob sua administração; e
- II do Gabinete de Segurança Institucional da Presidência de República, observados os termos do inciso III do § 1º do art. 91 da Constituição Federal. (NR)”

Art. 8º – Os arts. 1º e 2º do Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º – Ficam isentas do pagamento de foros, taxas de ocupação e laudêmios, referentes a imóveis de propriedade da União, as pessoas consideradas carentes ou de baixa renda, cuja situação econômica não lhes permita pagar esses encargos sem prejuízo do sustento próprio ou de sua família.

§ 1º – A situação de carência ou baixa renda será comprovada a cada 4 (quatro) anos, na forma disciplinada pelo órgão competente, devendo ser suspensa a isenção sempre que verificada a alteração da situação econômica do ocupante ou foreiro.

§ 2º – Considera-se carente ou de baixa renda, para fins da isenção disposta nesse artigo, o responsável por imóvel cuja renda familiar mensal for igual ou inferior ao valor correspondente a 5 (cinco) salários mínimos.

§ 3º – A União poderá delegar aos Estados, Distrito Federal ou Municípios a comprovação da situação de carência de que trata o § 2º, por meio de convênio.

§ 4º – A isenção de que trata este artigo aplica-se desde o início da efetiva ocupação do imóvel e alcança os débitos constituídos e não pagos, inclusive os inscritos em dívida ativa, e os não constituídos até 27

de abril de 2006, bem como multas, juros de mora e atualização monetária. (NR)”

“Art. 2º –

- I
-
- b. as empresas públicas, as sociedades de economia mista e os fundos públicos, nas transferências destinadas à realização de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social;
- c. as autarquias e fundações federais;

.....
 Parágrafo único – A isenção de que trata este artigo abrange também os foros e as taxas de ocupação, enquanto os imóveis permanecerem no patrimônio das referidas entidades, assim como os débitos relativos a foros, taxas de ocupação e laudêmios constituídos e não pagos, até 27 de abril de 2006, pelas autarquias e fundações federais. (NR)”

Art. 9º – O Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, passa a vigorar acrescido do seguinte art. 3º-A:

“Art. 3º-A – Os cartórios deverão informar as operações imobiliárias anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas nos Cartórios de Notas ou de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos que envolvam terrenos da União sob sua responsabilidade, mediante a apresentação de Declaração sobre Operações Imobiliárias em Terrenos da União – DOI/TU, em meio magnético, nos termos estabelecidos pela Secretaria do Patrimônio da União.

§ 1º – A cada operação imobiliária corresponderá uma DOI/TU, que deverá ser apresentada até o último dia útil do mês subsequente ao da anotação, averbação, lavratura, matrícula ou registro da respectiva operação, sujeitando-se o responsável, no caso de falta de apresentação, ou apresentação da declaração após o prazo fixado, à multa de 0,1% (zero vírgula um por cento) ao mês-calendário ou fração, sobre o valor da operação,





limitada a 1% (um por cento), observado o disposto no inciso III do § 2º.

§ 2º – A multa de que trata o § 1º:

- I terá como termo inicial o dia seguinte ao término do prazo originalmente fixado para a entrega da declaração e como termo final a data da efetiva entrega ou, no caso de não-apresentação, da lavratura do auto de infração;
- II será reduzida:
 - a. à metade, caso a declaração seja apresentada antes de qualquer procedimento de ofício;
 - b. a 75% (setenta e cinco por cento), caso a declaração seja apresentada no prazo fixado em intimação;
- III será de, no mínimo, R\$ 20,00 (vinte reais).

§ 3º – O responsável que apresentar DOITU com incorreções ou omissões será intimado a apresentar declaração retificadora, no prazo estabelecido pela Secretaria do Patrimônio da União, e sujeitar-se-á à multa de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por informação inexata, incompleta ou omitida, que será reduzida em 50% (cinquenta por cento), caso a retificadora seja apresentada no prazo fixado.”

Art. 10 – Os arts. 1.225 e 1.473 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.225 –

- XI a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XII a concessão de direito real de uso. (NR)”

“Art. 1.473 –

- VIII o direito de uso especial para fins de moradia;
- IX o direito real de uso;
- X a propriedade superficiária.

§ 1º –

§ 2º – Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos IX e X do *caput* ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície,

caso tenham sido transferidos por período determinado. (NR)”

Art. 11 – O art. 22 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22 –

§ 1º – A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena:

- I bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do *laudêmio*, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário;
- II o direito de uso especial para fins de moradia;
- III o direito real de uso, desde que suscetível de alienação;
- IV a propriedade superficiária.

§ 2º – Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos III e IV do *caput* ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado. (NR)”

Art. 12 – A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 290-A:

“Art. 290-A – Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos:

- I o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar;
- II a primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º – O registro e a averbação de que tratam os incisos I e II do *caput* independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

§ 2º – Considera-se regularização fundiária de interesse social, para os efeitos deste artigo, aquela destinada a atender famílias com renda mensal de até 5 (cinco) salários mínimos, promovida no âmbito de programas de interesse social sob gestão de órgãos ou





entidades da administração pública, em área urbana ou rural.”

Art. 13 – A concessão de uso especial para fins de moradia, a concessão de direito real de uso e o direito de superfície podem ser objeto de garantia real, assegurada sua aceitação pelos agentes financeiros no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

Art. 14 – A alienação de bens imóveis do Fundo do Regime Geral de Previdência Social desnecessários ou não vinculados às suas atividades operacionais será feita mediante leilão público, observado o disposto nos §§ 1º e 2º e as seguintes condições:

- I o preço mínimo inicial de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel estabelecido em avaliação elaborada pelo Instituto Nacional do Seguro Social – INSS ou por meio da contratação de serviços especializados de terceiros, cuja validade será de 12 (doze) meses, observadas as normas aplicáveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- II não havendo lance compatível com o valor mínimo inicial na primeira oferta, os imóveis deverão ser novamente disponibilizados para alienação por valor correspondente a 80% (oitenta por cento) do valor mínimo inicial;
- III caso permaneça a ausência de interessados na aquisição em segunda oferta, os imóveis deverão ser novamente disponibilizados para alienação com valor igual a 60% (sessenta por cento) do valor mínimo inicial;
- IV na hipótese de ocorrer o previsto nos incisos II e III, tais procedimentos de alienação acontecerão na mesma data e na seqüência do leilão realizado pelo valor mínimo inicial;
- V o leilão poderá ser realizado em 2 (duas) fases:
 - a. na primeira fase, os lances serão entregues ao leiloeiro em envelopes fechados, os quais serão abertos no início do pregão; e

- b. a segunda fase ocorrerá por meio de lances sucessivos à viva voz entre os licitantes cujas propostas apresentem uma diferença igual ou inferior a 10% (dez por cento) em relação à maior oferta apurada na primeira fase;

- VI os licitantes apresentarão propostas ou lances distintos para cada imóvel;
- VII o arrematante pagará, no ato do pregão, sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da arrematação, complementando o preço no prazo e nas condições previstas no edital, sob pena de perder, em favor do Fundo do Regime Geral de Previdência Social, o valor correspondente ao sinal e, em favor do leiloeiro, se for o caso, a respectiva comissão;
- VIII o leilão público será realizado por leiloeiro oficial ou por servidor especialmente designado;
- IX quando o leilão público for realizado por leiloeiro oficial, a respectiva comissão será, na forma do regulamento, de até 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga pelo arrematante, juntamente com o sinal; e
- X demais condições previstas no edital de licitação.

§ 1º – O leilão de que trata o *caput* realizar-se-á após a oferta pública dos imóveis pelo INSS e a não manifestação de interesse pela Administração Pública para destinação dos imóveis, inclusive para programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social.

§ 2º – Caso haja interesse da Administração Pública, a mesma deverá apresentar ao INSS, no prazo de 60 (sessenta) dias, proposta de aquisição, nos termos do regulamento, observado o preço mínimo previsto no inciso I do *caput*.

§ 3º – Fica dispensado o sinal de pagamento quando os arrematantes forem beneficiários de programas habitacionais ou de regularização fundiária





de interesse social, ou cooperativa ou outro tipo de associação que os represente.

§ 4º – O edital preverá condições específicas de pagamento para o caso de os arrematantes serem beneficiários de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social, ou cooperativa ou outro tipo de associação que os represente.

Art. 15 – Os bens imóveis do Fundo do Regime Geral de Previdência Social poderão ser alienados diretamente à União, Distrito Federal, Estados, Municípios e aos beneficiários de programas de regularização fundiária ou de provisão habitacional de interesse social.

§ 1º – Na alienação aos beneficiários de programas referidos no *caput*, deverão ser observadas condições específicas de pagamento e as demais regras fixadas pelo Ministério da Previdência Social.

§ 2º – Somente poderão ser alienados diretamente aos beneficiários dos programas de regularização fundiária ou provisão habitacional de interesse social os imóveis que tenham sido objeto de praxeamento sem arrematação nos termos do art. 14.

§ 3º – Os imóveis de que trata o § 2º serão alienados pelo valor de viabilidade econômica do programa habitacional interessado em adquiri-lo.

§ 4º – A alienação será realizada no âmbito do programa habitacional de interesse social, sendo responsabilidade do gestor do programa estabelecer as condições de sua operacionalização, na forma estabelecida pelo órgão federal responsável pelas políticas setoriais de habitação.

§ 5º – A operacionalização será efetivada nos termos do § 1º, observada a celebração de instrumento de cooperação específico entre o Ministério da Previdência Social e o respectivo gestor do programa.

§ 6º – A União, no prazo de até 5 (cinco) anos, compensará financeiramente o Fundo do Regime Geral de Previdência Social, para os fins do art. 61 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, pelos imóveis que lhe forem alienados na forma do *caput*, observada

a avaliação prévia dos referidos imóveis nos termos da legislação aplicável.

Art. 16 – Aos ocupantes de baixa renda dos imóveis não-operacionais residenciais da Rede Ferroviária Federal S.A. – em liquidação, cuja ocupação seja comprovadamente anterior a 06 de abril de 2005, é assegurado o direito à aquisição por venda direta do imóvel, nas condições estabelecidas nos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

§ 1º – Para a avaliação dos imóveis referidos no *caput*, aplicar-se-á o método involutivo, deduzindo-se, para tanto, o valor correspondente às benfeitorias realizadas pelo ocupante.

§ 2º – Os ocupantes referidos no *caput* deverão manifestar seu interesse pela compra direta no prazo de até 30 dias a contar da notificação a ser realizada pelo órgão competente.

§ 3º – Para os fins do disposto neste artigo, considera-se ocupante de baixa renda aquele com renda familiar igual ou inferior ao valor estabelecido no § 2º do art. 1º do Decreto-lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981.

Art. 17 – Aos ocupantes dos imóveis não-operacionais residenciais da Rede Ferroviária Federal S.A. – em liquidação, não alcançados pelo art. 18 desta lei e cuja ocupação seja comprovadamente anterior a 06 de abril de 2005, é assegurado o direito de preferência na compra do imóvel, que será realizada na modalidade de leilão.

Parágrafo único – Os ocupantes referidos no *caput* poderão adquirir o imóvel pelo valor da proposta vencedora, deduzido o valor correspondente às benfeitorias comprovadamente por eles realizadas, desde que manifestem seu interesse no ato do leilão ou no prazo de até quinze dias, contados da publicação do resultado do certame.

Art. 18 – Os imóveis não-operacionais da Rede Ferroviária Federal S.A. – em liquidação poderão ser alienados diretamente:

- I desde que destinados a programas de regularização fundiária e provisão habitacional





- de interesse social, a programas de reabilitação de áreas urbanas centrais ou a sistemas de circulação e transporte:
- a. aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios;
 - b. a entidades públicas que tenham por objeto regularização fundiária e provisão habitacional, nos termos da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005;
 - c. a Fundos de Investimentos Imobiliários, previstos na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993;
- II aos beneficiários de programas de regularização fundiária e provisão habitacional de interesse social.

Parágrafo único. Para a avaliação dos imóveis referidos no *caput*, aplicar-se-á o método involutivo.

Art. 19. Na alienação dos imóveis referidos nos artigos 16, 17 e 18, observar-se-á o seguinte:

- I os contratos celebrados mediante instrumento particular terão força de escritura pública;
- II quando não for possível comprovar a dominialidade de imóvel da Rede Ferroviária Federal S.A. – em liquidação, será permitida a cessão ou transferência da posse deste ao adquirente, para posterior regularização junto ao cartório de registro de imóveis.
- III o registro será efetuado no cartório da localidade mais próxima de onde se situa o imóvel, não se aplicando o disposto no art. 171 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Parágrafo único – Os imóveis situados na faixa de domínio das ferrovias cuja ocupação coloque em risco a vida de pessoas ou comprometam a segurança e eficiência da operação ferroviária não poderão ser alienados.

Art. 20 – Ficam autorizadas as procuradorias jurídicas dos órgãos responsáveis pelos imóveis de que trata o *caput* dos arts. 14, 15, 16, 17 e 18 a requerer a suspensão das ações possessórias, consoante

o disposto no art. 265, inciso II, do Código de Processo Civil, quando houver anuência do ente competente na alienação da área ou imóvel em litígio, observados os arts. 14 a 19.

Art. 21 – O art. 14 desta Lei não se aplica aos imóveis do Fundo do Regime Geral de Previdência Social que tenham sido objeto de publicação oficial pelo INSS, até 31 de agosto de 2006, para alienação no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial instituído pela Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, os quais serão alienados pelo valor de viabilidade econômica do programa habitacional interessado em adquiri-lo.

Art. 22 – Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, nas regularizações fundiárias de interesse social promovidas nos imóveis de sua propriedade, poderão aplicar, no que couber, as disposições dos arts. 18-B a 18-F do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

Art. 23 – O Poder Executivo, por meio da Secretaria do Patrimônio da União, adotará providências visando a realização de levantamento dos imóveis da União que possam ser destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, instituído pela Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.

Art. 24 – As ocupações irregulares de imóveis por organizações religiosas para suas atividades finalísticas, ocorridas até 27 de abril de 2006, poderão ser regularizadas pela Secretaria do Patrimônio da União mediante cadastramento, inscrição da ocupação e pagamento dos encargos devidos, observada a legislação urbanística local e outras disposições legais pertinentes.

Parágrafo único – Para os fins previstos no *caput*, os imóveis deverão estar situados em áreas objeto de programas de regularização fundiária de interesse social.

Art. 25 – A concessão de uso especial de que trata a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro





de 2001, aplica-se também a imóvel público remanescente de desapropriação cuja propriedade tenha sido transferida a empresa pública ou sociedade de economia mista.

Art. 26 – A partir da data de publicação desta Lei, independentemente da data de inscrição, em todos os imóveis rurais da União destinados a atividade agropecuária sob administração da Secretaria do Patrimônio da União, considerados produtivos, será aplicada a taxa de ocupação prevista no inciso I do art. 1º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, ressalvados os casos de isenção previstos em lei.

Art. 27 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 28 – Ficam revogados:

- I os arts. 6º, 7º e 8º do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946;
- II o art. 3º do Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981; e
- III o art. 93 da Lei nº 7.450, de 23 de dezembro de 1985.

Sala das Sessões, em _____ de _____ de 2007.

PROVIMENTO Nº 17/99-CGJ ***Institui o projeto “More Legal II”***

O Excelentíssimo Desembargador ARISTIDES PEDROSO DE ALBUQUERQUE NETO, Digníssimo Corregedor-Geral da Justiça, no exercício de suas atribuições legais,

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

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

CONSIDERANDO que a construção de um Estado Democrático de Direito, em que a plenitude do exercício da cidadania, com o resguardo dos valores mínimos da

dignidade humana, avulta com um de seus autênticos objetivos fundamentais;

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

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

CONSIDERANDO que a carta maior, ao consagrar o direito de propriedade, não estabeleceu limitações outras, assegurando ao cidadão não apenas o acesso e a posse, mas a decorrente e imprescindível titulação, porque só com a implementação deste requisito torna-se possível seu pleno exercício;

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

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

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

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





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

CONSIDERANDO o empenho de Notário e Registradores de Imóveis, demonstrado pelos respectivos colégios, para que, com segurança jurídica, possam ser alcançadas as soluções exigíveis;

CONSIDERANDO a edição da Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou o Decreto-Lei nº 3.365/41 e as Leis nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos) e nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano);

CONSIDERANDO que o art. 53, da Lei nº 9.785/99, expressou ser do interesse público os parcelamentos do solo, bem assim suas regularizações, vedando exigências outras que não a documentação mínima necessária ao registro;

CONSIDERANDO a instituição de comissão revisora do Projeto “More Legal I”, formada pelo Poder Judiciário, Ministério Público e Colégio Registral do RGS,

RESOLVE PROVER:

Título I

Das Disposições Gerais

Art. 1º – A regularização e registro de loteamento, desmembramento ou fracionamento de imóveis urbanos ou urbanizados, nos casos especificados, obedecerá ao disposto neste Provimento.

Parágrafo Único – Ficam excluídas as áreas de risco ambiental, áreas indígenas, de preservação natural e outros casos previstos em lei.

Título II

Da Regularização do Parcelamento

Art. 2º – Nas comarcas do Estado do Rio Grande do Sul, inclusive na capital, em situações consolidadas, poderá a autoridade judiciária competente autorizar

ou determinar o registro acompanhado dos seguintes documentos:

- I título de propriedade do imóvel; ou, nas hipóteses dos §§ 3º e 4º, apenas a certidão da matrícula;
- II certidão negativa de ação real ou reipersecutória referente ao imóvel, expedida pelo ofício do Registro de Imóveis;
- III certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- IV planta do imóvel e respectiva descrição, emitidas ou aprovadas pela Prefeitura Municipal.

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

Parágrafo Segundo – Na aferição da situação jurídica consolidada, valorizar-se-ão quaisquer documentos provenientes do Poder Público, em especial do Município.

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

Parágrafo Quarto – No caso de que trata o Parágrafo Terceiro, o pedido de registro do parcelamento, além do documento mencionado no art. 18, inciso V, da Lei nº 6.766/79, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da Lei de criação e de seus atos constitutivos.





Parágrafo Quinto – Nas regularizações coletivas, poderá ser determinada a apresentação de memorial descritivo elaborado pela Prefeitura Municipal, ou por ela aprovado, abrangendo a divisão da totalidade da área ou a subdivisão de apenas uma ou mais quadras.

Art. 3º – Tratando-se de imóvel público ou submetido à intervenção do Poder Público, integrante da Área Especial de Interesse Social, poderá a autoridade judiciária competente autorizar ou determinar o registro acompanhado dos documentos indicados no artigo anterior.

Parágrafo Único – Na comarca de Porto Alegre, observar-se-á o disposto no art. 49, da Lei Complementar Municipal nº 338, de 12 de janeiro de 1995.

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

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

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

Parágrafo terceiro – Havendo dúvida sobre os valores gastos pela municipalidade na regularização e avaliação dos lotes, o Juiz competente poderá, de ofício ou mediante requerimento do Ministério Público,

determinar a realização das diligências ou perícias que entender cabíveis.

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

Título III

Do Registro dos Contratos

Art. 6º – Registrado ou averbado o parcelamento (loteamento, desdobramento, fracionamento ou desdobre) do solo urbano, os adquirentes de lotes de terreno poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento junto ao ofício do Registro de Imóveis.

Parágrafo Primeiro – O registro poderá ser obtido diante da comprovação idônea da existência do contrato, nos termos do art. 27, parágrafos 1º e 2º, da Lei 6.766/79.

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

Parágrafo Terceiro – Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil.

Parágrafo Quarto – A cessão da posse referida no Parágrafo Terceiro, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.





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

Parágrafo Sexto – Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhadas da respectiva prova de quitação.

Título iv

Da Localização de Áreas em Condomínio

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

- I anuência dos confrontantes da fração do imóvel que se quer localizar, expressa em instrumento público ou particular, neste caso com as assinaturas reconhecidas;
- II a identificação da fração de acordo com o disposto nos arts. 176, inciso II, nº 3, e 225 da Lei nº 6.015/73, através de certidão atualizada expedida pelo Poder Público Municipal.

Art. 8º – Procedido ao registro previsto pelos arts. 2º e 3º e a averbação regulada pelo art. 7º deste Provimento, o Oficial do Registro de Imóveis abrirá matrícula própria, se o imóvel ainda não a tiver.

Título v

Do Procedimento

Art. 9º – O pedido de regularização do lote individualizado, de quarteirão ou da totalidade da área será apresentado perante o juízo competente que, autuado e registrado, ouvirá, no prazo de 10(dez) dias, o Oficial do Registro de Imóveis.

Parágrafo Primeiro – Em seguida, os autos serão remetidos ao Ministério Público para manifestação.

Parágrafo Segundo – Após, os autos serão conclusos ao Juiz de Direito que decidirá de plano, podendo, se assim entender, suspender o julgamento e determinar publicação de edital para ciência de terceiros.

Parágrafo Terceiro – Será competente, em Porto Alegre, a Vara dos Registros Públicos e, no interior, a Vara da Direção do Foro.

Parágrafo Quarto – O procedimento será regido pelas normas que regulam a jurisdição voluntária, aplicando-se, no que couber, a Lei nº 6.015/73, atendendo-se ao critério de conveniência ou oportunidade.

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

Art. 11 – Os lindeiros particulares, que não tenham anuído, poderão ser cientificados por carta com aviso de recebimento, enquanto que a União, o Estado ou o Município serão citados na pessoa de seus representantes com prazo de 10(dez) dias, quando for o caso.

Art. 12 – O registro e respectiva matrícula, se for o caso, poderão ser canceladas em processo contencioso, por iniciativa de terceiro prejudicado ou do Ministério Público, nos casos previstos em lei, em especial nas hipóteses do art. 216 da Lei nº 6.015/73.

Parágrafo Único – Se o Juiz constatar que a abertura de matrícula ou algum ato autorizado por ele nos termos deste Provimento sejam nulos ou anuláveis, determinará, fundamentadamente e de ofício, o respec-





tivo cancelamento, ou alcançará elementos ao órgão do Ministério Público para as providências cabíveis.

Título VI

Das Ações de Usucapião

Art. 13 – Na eventual impossibilidade de regularização e registro de loteamento, desmembramento ou fracionamento de imóveis urbanos ou urbanizados, com fundamento no presente Provimento, recomenda-se o ajuizamento de ações de usucapião, individual ou coletivo, observando-se, conforme o caso, o disposto no art. 46 do Código de Processo Civil.

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

Art. 14 – No usucapião coletivo, o Juiz poderá dispensar, na publicação dos editais, a individualização pormenorizada dos lotes, bastando a descrição mínima necessária para indentificá-los, com referência ao memorial descritivo que deverá acompanhar a inicial.

Parágrafo Único – A descrição individual dos lotes, conforme o número de requerentes, poderá ser publicada no átrio do Foro local, constando nos editais o procedimento adotado.

Título VII

Das Disposições Finais

Art. 15 – Havendo impugnação ao pedido de regularização e registro, em qualquer fase do procedimento, deverá a autoridade judiciária competente remeter os interessados às vias ordinárias.

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

Art. 16 – Ao receber documentos para registro em sua serventia, cujo conteúdo contenha indícios ou evidências de loteamento irregular, o Registrador deverá noticiar o fato imediatamente ao representante do Ministério Público local.

Art. 17 – Este Provimento será expedido pela Corregedoria-Geral da Justiça e Procuradoria-Geral de Justiça, entrando em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Porto Alegre, 11 de outubro de 1999.



Anexo 8

Marcos jurídicos

N O R M A S F E D E R A I S	
Política Urbana	
Construção Federal art. 182 e 183	Estabelecem diretrizes gerais da política urbana no país
Lei nº 10.257–10/07/2001	ESTATUTO DA CIDADE: regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana.
Medida Provisória nº 2.220–04/09/2001	Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o § 1º do art. 183 da Constituição Federal, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano – CNDU
Lei nº 11.481/07	Prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União.
Serviços Notoriais e Registrais	
Lei nº 6.015–31/12/1973	Dispõe sobre registros públicos
Lei nº 6.941–14/09/1981	Altera os artigos 167, 290, 291, 292 e 293 da Lei nº 6.015, de 31 de Dezembro de 1973
Lei nº 8.935–18/11/1994	Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispõe sobre serviços notariais e de registro (LEI DOS CARTÓRIOS)
Lei nº 10.169–29/12/2000	Regula o § 2º do Art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.
Lei nº 10.931–02/08/2004	Dispõe sobre o patrimônio de afetações imobiliárias



Parcelamento do Solo Urbano	
Lei nº 6.766 – 19/12/1979	Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos
Decreto-Lei nº 3.365 21/06/1941	Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública
Decreto-lei nº 271/67	Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador e a concessão de direito real de uso
Lei nº 9.785 – 29/01/1999	Altera o Decreto-lei nº 3.365, de 21/07/1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nº 6.015, de 31/12/1973 (registros públicos), e 6.766, de 19/12/1979 (parcelamento solo urbano)
Projeto de Lei nº 3.057/00	Prevê a revisão da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979
Política Nacional do Meio Ambiente	
Lei nº 4.771 15/09/1965	Código Florestal
Lei nº 6.938/81 31/08/1981	Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e Mecanismos de Formulação e Aplicação Regulamentada pelo Decreto nº 99.2744/, de 06/06/1990
Resolução CONAMA nº 01 23/01/1986	Dispõe sobre os procedimentos relativos a Estudo de Impacto Ambiental
Resolução CONAMA nº 369 28/03/2006	Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente (APP)
Terrenos de Marinha e Acrescido de Marinha	
Constituiçã Federal art. 20	Dispõe sobre os bens da União
Decreto-lei nº 9.760 05/09/1946	Dispõe sobre os bens imóveis da União, da Declaração dos Bens e da regularização da ocupação de imóveis presumidamente de domínio da União. Muitos artigos foram revogados ou lhes foi dada nova redação pelo Decreto-lei nº 2.398/87 e pela Lei nº 9636/98





Decreto-lei nº 2.398 21/12/1987	Dispõe sobre foros, laudêmos e taxas de ocupação, relativos a imóveis de propriedade da União.
Lei nº 9.636 15/05/1998	Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens e imóveis de domínio da União, altera dispositivos dos decretos, leis nº 9760, de 05/09/1946 e nº 2.398, de 21/12/1987, e regulamenta o § 2º da art. 49 do ato das Disposições Constitucionais Transitórias
Decreto nº 3.725 10/01/2001	Regulamenta a Lei nº 9.636, de 15/05/1998, que dispõe sobre regularização, administração, aforamento e alienação dos bens imóveis de domínio da União.
Emenda Constitucional nº 46 05/05/2005	Altera o inciso IV do art. 20 da Constituição Federal. Exclui dos bens da União as ilhas costeiras que abrigam a sede de municípios, com exceção das áreas reservados aos serviço público e à unidade ambiental federal, e das ilhas costeiras pertencentes aos estados



