

A quem procurar

- Cartório de Registro de Imóveis da Comarca
- Prefeitura do Município onde está localizado o imóvel
- Inspetoria do CREA-RS ou entidade de Classe de Engenheiros ou Arquitetos da Localidade do Imóvel;
- Ministério Público da Localidade do Imóvel;
- Subsecção da OAB da Localidade do Imóvel;
- Câmara de Vereadores da Localidade do Imóvel

Agradecimentos pela elaboração da Cartilha:

Eng. Civil Lélío Luzardi Falcão – Presidente da ASSENAR e membro do GT Ação Parlamentar CREA-RS

Dr. João Pedro Lamaina Paiva, Colégio Registral e Notarial do RS.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO RS

O Rio Grande do Sul tem uma longa tradição na realização de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. Mesmo antes do surgimento de legislação atual, já eram utilizados aqui projetos de regularização conhecidos como “More Legal III” e “Gleba Legal”, que eram destinados, respectivamente, ao âmbito urbano e rural.

ESPÉCIES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

De acordo com as normas jurídicas atualmente existentes temos, no Rio Grande do Sul, processos de regularização de várias espécies:

- Regularização fundiária de interesse social;
- Regularização fundiária de interesse específico;
- Regularização fundiária de antigos loteamentos;
- Regularização fundiária em imóveis públicos;
- Projeto “More Legal III”
- Projeto “Gleba Legal”

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Essa REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA foi criada pela Lei Federal nº 11.977/2009 e destina-se a regularizar assentamentos ocupados predominantemente por populações de baixa renda para asseguar de seu direito à moradia, atendendo a pelo menos uma das seguintes condições:

- Atender aos requisitos para usucapião ou para concessão de uso especial para fins de moradia;
- Situar-se em uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- Ser declarada de interesse para implantação de projeto de regularização fundiária de interesse social, no caso de áreas públicas pertencentes à União, Estados ou Municípios.

Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, são parcelas de área urbana destinadas a proporcionar moradia à população de baixa renda que estão sujeitas a regras especiais de ocupação, uso e parcelamento do solo, definidas no Plano Diretor do Município ou em lei municipal específica.

Esse processo de regularização dispõe de instrumentos específicos para sua agilização:

- A demarcação urbanística;
- A legitimação de posse;
- A possibilidade de ser realizada em Áreas de Preservação Permanente (APP).

A demarcação urbanística

A demarcação urbanística é a delimitação de uma área, cujo domínio pode ser público ou privado, para ocupação habitacional, através da identificação de seus limites, confrontantes, área superficial e localização.

Só pode ser realizada pelo Poder Público, para intervenção em áreas de ocupação já consolidada, por população de baixa renda, sem oposição do proprietário do imóvel. Em terras particulares qualquer ente público pode fazer a demarcação e no caso de terras públicas é necessária a anuência do ente público titular do domínio sobre a área a demarcar.

A legitimação de posse

A legitimação de posse é um instrumento destinado a reconhecer a posse do morador da área que foi objeto de demarcação urbanística. Trata-se do reconhecimento, pelo Poder Público, da situação de posse mansa e pacífica da área que ocupam sem possuírem título de propriedade.

Ela dá publicidade à posse qualificada, em relação a qual o Poder Público pode conferir um título, registrado no Cartório do Registro de Imóveis em nome do morador.

Em áreas privadas, a legitimação de posse viabiliza a aquisição da propriedade imóvel por meio da usucapião administrativa. Em áreas públicas, facilitará a outorga de concessão de uso para fins de moradia ou de outro instrumento.

Podem ser beneficiados pela legitimação de posse os moradores cadastrados, da área demarcada, que não sejam proprietários, concessionários ou foreiros de outro imóvel urbano ou rural, cujo lote tenha até 250m² e que não tenham sido beneficiados por outra legitimação.

Para que ocorra a legitimação de posse é necessário que o assentamento tenha recebido a demarcação urbanística, que o projeto de regularização tenha sido aprovado e que o parcelamento decorrente do projeto tenha sido registrado no Registro de Imóveis.

Se a área demarcada era privada, os beneficiários da legitimação poderão converter o título de posse em título de propriedade depois de transcorridos cinco anos do registro da legitimação de posse, apresentando, ao Registro de Imóveis, os documentos necessários e uma certidão comprovando que não há ações ajuizadas discutindo a posse ou a propriedade do imóvel que foi parcelado.

O Prefeito José Sidnei Nunes disse que realizará reunião com entidades e órgãos afeitos ao tema em busca de soluções. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente declarou encerrada a presente audiência pública. E, para constar, eu, Alessandro Minuscoli, Secretário da Comissão de Assuntos Municipais, lavrei a presente ata, que, após aprovada, será assinada pelo Senhor Deputado, no exercício da Presidência, e por mim.

Disse que a Prefeitura não foge de suas responsabilidades e que as ações precisam de amparo legal. Afirmou que a regularização fundiária é boa para todos. Disse que encaminhou ao Legislativo uma nova lei sobre o parcelamento do solo. Ressaltou que a legislação não vai resolver problemas acumulados ao longo de 70 anos e nem a questão da falta de água e de luz. Acrescentou que a Prefeitura tem realizado licenciamento ambiental. Afirmou que faz pouco tempo que o Brasil está investindo em saneamento básico e que quem vende um terreno precisa observar a lei. Disse que a concretização da regularização depende de todos. No período de inscrições, o Senhor Etevíno Weber disse que há 20 anos comprou um terreno, paga IPTU, mas na escritura consta como terreno baldio. O Prefeito José Sidnei Nunes disse que a lei prevê a cobrança de IPTU. A Senhora Salmira Behlinger relatou o caso de uma residência que não possui abastecimento de água potável. A Senhora Veruska Braga esclareceu dúvidas de moradores do bairro Navegantes a respeito de como regularizar uma área em que já há a posse e sobre a falta de água e luz. Disse que é necessário planejamento do Poder Público para investir em infraestrutura e que os moradores devem se preocupar com a regularidade da área antes de comprá-la. O Prefeito José Sidnei Nunes disse que, quanto à área da COHAB, existe um processo judicial. A COHAB teria comprado a área e não a registrou. Além disso, terceiros estariam vendendo sem terem poder para isso. Disse que a CORSAN não pode realizar a ligação de água por se tratar de ocupação irregular. Afirmou que a COHAB tentou vender a área para a Prefeitura, o que não foi aceito pelo Executivo Municipal, estando sendo estudada a possibilidade de doação da área. Disse que não podem ocorrer novas construções no local. O representante da CORSAN, Senhor Ruy Schuch, disse que a CORSAN foi notificada e que por decisão judicial não pode realizar a ligação de água. O Senhor Lélío Falcão apresentou três sugestões: 1 – realizar audiências semelhantes em todo o Estado; 2 – produzir uma cartilha sobre regularização urbana; e 3 – colocou a ASSENAR e o CREA/RS à disposição. O Senhor Vili Oswald relatou a situação de esgoto aberto na Rua Barão do Triunfo. O Prefeito José Sidnei Nunes disse que a questão está sendo tratada com a elaboração do Plano Municipal de Saneamento Básico. O Vereador Rudinei Harter disse que a Câmara Municipal está tratando da nova lei sobre o parcelamento do solo e que trabalhará para aprovar uma legislação que beneficie a população e que garanta a regularização a quem necessita.

Regularização em Áreas de Preservação Permanente

Há possibilidade de realizar regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente que tenham sido ocupadas anteriormente a 31 de dezembro de 2007 desde que o assentamento esteja inserido em área urbana consolidada e haja estudo técnico comprovando que haverá melhoria das condições ambientais em comparação com a ocupação irregular.

Áreas de Preservação Permanente (APP's) são áreas em que a vegetação deve ser mantida protegida contra o desmatamento, tais como as matas ao longo dos rios e cursos d'água ou ao redor de lagos, lagoas e nascentes, assim como aquelas que estão no topo dos morros, montanhas, serras e encostas com acentuadas declividade.

Área urbana consolidada é uma parcela de área urbana com densidade demográfica superior a 50 habitantes por hectare, com malha viária implantada e com pelo menos dois dos seguintes equipamentos implantados: drenagem de chuvas, esgoto sanitário, abastecimento de água potável, rede de energia elétrica, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos.

O projeto de regularização fundiária

Para que a regularização fundiária seja uma solução integrada para os diversos problemas ambientais e sociais, de situações de risco, de falta ou de precariedade de infraestrutura urbana e não represente simplesmente um título registrado que ofereça algumas garantias de posse do lote ao morador, faz-se necessário elaborar um projeto de regularização fundiária que, conforme a lei, deve contemplar as dimensões dominiais, urbanísticas e ambientais.

Dessa forma, um projeto de regularização deve contemplar no mínimo os seguintes elementos:

- Áreas ou lotes a serem regularizados e, quando for o caso, as edificações a serem relocadas;
- Vias de circulação existentes ou projetadas e outras áreas destinadas ao uso público;
- Medidas necessárias à promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área;
- Compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;
- Condições para promover a segurança da população em situações de risco;

Medidas para adequação da infraestrutura básica;
Além desses elementos mínimos, o projeto deve ser adicionado de outros previstos pela legislação municipal, além de todas as edificações existentes e seu arranjo em lotes. O projeto, ainda, pode ser desenvolvido em etapas, de acordo com um cronograma de obras e serviços.
Esse projeto é exigido tanto para a regularização fundiária de interesse social como para a regularização fundiária de interesse específico e constitui peça obrigatória para o registro do parcelamento dele decorrente.

Quem pode promover a regularização fundiária?

De acordo com a lei, estão legitimados a promover regularização fundiária:

- A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios;
- A população moradora dos assentamentos informais, individual ou coletivamente;
- Cooperativas habitacionais, associações de moradores, organizações sociais;
- Entidades civis criadas para promover desenvolvimento urbano e regularização fundiária.

Entretanto é importante esclarecer que a regularização fundiária é um processo de natureza eminentemente coletiva, reclamando a atuação articulada de diversos atores e da participação da comunidade. Assim, apesar de não figurarem na lei como legitimados para realizarem a regularização fundiária, há vários outros atores que se devem envolver no processo de regularização fundiária para garantir seu mais pleno êxito, de acordo com as características e condições peculiares a cada regularização, tais como o Ministério Público, as concessionárias de serviços públicos, os Registros de Imóveis, a Defensoria Pública, etc.

O papel das Prefeituras Municipais

Cabe às Prefeituras Municipais, no processo de regularização fundiária:

- Dispor sobre o procedimento de regularização fundiária no território do Município, através de normas municipais, ainda que a ausência de tais normas não impeça a aplicação das disposições da Lei Federal nº 11.977/2009;
- Definir os requisitos de elaboração do projeto de regularização fundiária no que se refere aos desenhos (plantas), memorial descritivo e cronograma de obras e serviços;
- Autorizar a redução de áreas de uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano,

Disse que a questão dos loteamentos, antes da nova lei, estourava nas Prefeituras, sendo o Poder Público responsável por realizar os serviços não efetuados pelo loteador. Acrescentou que há grande clandestinidade nas periferias. De acordo com a nova lei de regularização fundiária, o sistema viário e a infraestrutura básica são responsabilidade do Poder Público. No Rio Grande do Sul, por meio da Corregedoria do Tribunal de Justiça, criaram-se alternativas à lei. Disse que é preciso tentar a regularização, realizando o que o loteador não fez. Ressaltou que o loteador que não realiza a infraestrutura prevista em lei comete crime. Disse que a regularização realizada no Registro de Imóveis é a patrimonial. Afirmou que a clandestinidade precisa ser enfrentada e que, apesar do custo, há ganho político e social. Explicou os procedimentos para o registro de imóveis, ressaltou que o processo de regularização fundiária custará caro e ofereceu modelos de documentos produzidos pelo Colégio Registral. A seguir, a Senhora Veruska Braga, consultora da DPM, disse que a Constituição Federal garante direito à moradia e explicou o conceito de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). Disse que, de acordo com a lei 6766/1979, do parcelamento do solo, o loteador deve realizar os serviços conforme prevê a legislação municipal. Afirmou que a irregularidade surge do alto custo de um terreno regularizado e que é crime o dono da gleba dividi-la sem registrar. Afirmou que o Poder Público deve ter programas gerais para regularização fundiária e que é fundamental a mobilização da comunidade. Disse que o município pode ter uma lei específica e geral sobre o tema. Afirmou que as legislações estadual e federal já dão suporte para que ações sejam realizadas. O Senhor Adelar Rozin, assessor jurídico da ASSENAR, registrou a importância do título de propriedade e relatou a situação em São Lourenço do Sul. Disse que o Estatuto das Cidades supre falhas da Lei do Parcelamento do Solo, prevendo a simplificação da legislação, a igualdade de condições para os loteamentos populares e a isonomia entre empreendedor e Poder Público. Disse que São Lourenço do Sul apresenta deficiências, mas está avançando. Afirmou a importância da regularização fundiária. Disse que o município, depois da nova lei de parcelamento do solo, deve se preocupar com uma legislação específica para as Zonas Especiais de Interesse Social. Afirmou que o município necessita da elaboração de projetos e da formação e valorização de equipe técnica. O Prefeito José Sidnei Nunes disse que o tema regularização fundiária não é simples. Muitas das áreas no municípios estão com processos na Justiça e a Prefeitura precisa agir de acordo com a legislação. Afirmou que assinou Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com o compromisso de não realizar obras em áreas irregulares.

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

PARA TRATAR SOBRE O USO DO SOLO URBANO

Aos nove dias do mês de julho, do ano de dois mil e dez, às dezenove horas e quinze minutos, na Sede da Comunidade Católica São José, em São Lourenço do Sul, sob a presidência do Deputado Nelson Härter, reuniu-se a Comissão de Assuntos Municipais para realização de audiência pública com o objetivo de tratar sobre o tema Uso do Solo Urbano. Requerida pela Associação de Engenheiros e Arquitetos de São Lourenço do Sul (ASSENAR), a realização da audiência foi aprovada na reunião ordinária do dia 22 de junho de 2010. Compondo a Mesa, o Prefeito Municipal de São Lourenço do Sul José Sidnei Nunes; os Vereadores Raul Lourenço Crespo, Rui Gery, Anete Peglow, Rudinei Harter e Amilton Strelow, Presidente da Câmara Municipal de Vereadores; o Presidente da ASSENAR Lélío Luzardi Falcão; o representante do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA-RS) Luiz Claudio Ziulkoski; os palestrantes Mário Mezzari, Presidente do Colégio Registral do Rio Grande do Sul; Veruska Braga, consultora da Delegações de Prefeituras Municipais (DPM); e Adelar Rozin, assessor jurídico da ASSENAR. Dando início aos trabalhos, foi concedida a palavra ao Prefeito José Sidnei Nunes, que informou ter encaminhado ao Poder Legislativo municipal um projeto de lei sobre o parcelamento do solo. Disse que a situação da ocupação fundiária é complexa em todo o Brasil e que este é um bom tema para ser discutido. Acrescentou que a legislação municipal precisa ser adaptada à legislação federal. O Vereador Amilton Strelow, Presidente da Câmara Municipal, disse que o Legislativo está analisando o projeto sobre o parcelamento do solo. O Engenheiro Lélío Falcão disse que a audiência em São Lourenço do Sul é apenas o início do trabalho, já que a questão da regularização fundiária envolve todo o Estado, tendo dimensão regional e exigindo acompanhamento. O Deputado Nelson Härter registrou a importância da regularização na vida das pessoas, que querem o atestado de propriedade de seus terrenos e casas. No período destinado aos palestrantes, o Senhor Mário Mezzari, Presidente do Colégio Registral do Rio Grande do Sul, disse que há preocupação com a irregularidade e a clandestinidade dos imóveis e que a gestão do Colégio Registral tenta utilizar os mecanismos legais para garantir a regularização fundiária. Afirmou que só é proprietário quem tem o registro do imóvel.

para assentamentos implantados antes de 7 de julho de 2009, quando entrou em vigor a Lei Federal nº 11.977/2009;
Analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária;
Promover o licenciamento urbanístico e ambiental, nas regularizações fundiárias de interesse social, através de ato único, equivalente à análise e aprovação do projeto de regularização;
Autorizar a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente.

O papel do Poder Público

Aos Municípios, Estados, União e seus órgãos delegados compete:

Nas regularizações fundiárias de interesse social, implantar e manter infraestrutura básica, sistema viário e equipamentos comunitários, ainda que promovida por outros legitimados, ou que não esteja concluída a regularização jurídica do imóvel;
Emitir e instruir adequadamente com a documentação prevista em lei, o auto de demarcação urbanística, nas regularizações fundiárias de interesse social;
Promover alterações no auto de demarcação urbanística ou adotar outras medidas para sanar eventuais oposições à demarcação realizada;
Elaborar o projeto de regularização fundiária, submetendo-o à aprovação do Município;
Submeter o parcelamento realizado a partir do projeto de regularização ao registro imobiliário;
Conceder os títulos de legitimação de posse aos beneficiários da regularização fundiária de interesse social;
Providenciar certidões do cartório distribuidor judicial, para fins de prova pelos beneficiários, no pedido de conversão da posse legitimada em propriedade, perante o Registro de Imóveis;
Orientar os beneficiários da regularização quanto aos procedimentos e documentos necessários à conversão da legitimação de posse em propriedade.

O papel do Registro de Imóveis

Aos cartórios de Registro de Imóveis cabe:

Expedir certidão de matrícula ou transcrição das áreas que venham a constituir objeto de regularização fundiária;

Receber e examinar o auto de demarcação urbanística elaborado para fins de regularização fundiária de interesse social;
Realizar buscas para identificação do proprietário e das matrículas ou transcrições referentes à área demarcada para regularização;
Notificar o(s) proprietário(s) da(s) área(s), seus confrontantes e demais interessados para eventual impugnação da demarcação urbanística;
Notificar o promovente da regularização fundiária de interesse social no caso de impugnação e tentar promover acordo entre o promovente e o impugnante;
Averbar o auto de demarcação na matrícula correspondente e, se inexistente, abrir a matrícula com base nos documentos da demarcação urbanística realizada;
Receber e registrar o parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária na respectiva matrícula;
Abrir matrícula para todas as parcelas resultantes do projeto de regularização fundiária;
Registrar o título de legitimação de posse concedido aos beneficiários da demarcação urbanística;
Registrar a conversão da legitimação de posse em propriedade, a requerimento dos beneficiários, mediante apresentação dos documentos legais necessários.

O papel dos beneficiários da regularização fundiária

Aos beneficiários dos processos de regularização fundiária de interesse social cabe:

Participar do processo de regularização fundiária, acompanhando a realização de cada etapa, especialmente da elaboração do projeto de regularização;

Solicitar ao Poder Público a concessão do título de legitimação de posse, apresentando todos os documentos necessários;

Solicitar, perante o Registro de Imóveis, a conversão do título de legitimação de posse em título de propriedade, apresentando os documentos necessários.

Em sendo o caso de localização de área cumulada com retificação de descrição da parcela, serão exigidos, para a lavratura da escritura declaratória:

Planta do imóvel;

Memorial descritivo, incluindo a descrição das configurações da planta;

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável pelo projeto.

A escritura pública declaratória será protocolada no Ofício do Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária, verificando o Oficial de sua regularidade em atenção aos princípios registrais.

O Registrador localizará a gleba lavrando ato de registro, a exemplo do que ocorre com as escrituras de divisão, do que resultará a abertura da respectiva matrícula para a parcela localizada.

Tratando-se de localização cumulada com retificação de descrição da gleba, o Registrador averbará a retificação da descrição e registrará a localização.

OBSERVAÇÃO: A MEDIDA PROVISÓRIA Nº 514, DE 1º DE DEZEMBRO DE 2010, ALTEROU A LEI Nº 11.977/2009, DE 7 DE JUNHO DE 2009, QUE DISPÕE SOBRE O PMCMV E A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

O pedido será apresentado perante o Ofício do Registro de Imóveis da situação do imóvel a regularizar, onde será protocolado, autuado e, estando em ordem, será remetido ao juízo competente em matéria de registros públicos (Vara da Direção do Foro nas comarcas do interior do Estado e Vara dos Registros Públicos na comarca da Capital) para decisão, após a manifestação do Ministério Público.

Uma vez registrado o parcelamento do solo urbano (loteamento, desdobramento, fracionamento ou desdobro), os adquirentes dos lotes de terreno poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento perante o Ofício de Registro de Imóveis.

PROJETO "GLEBA LEGAL"

O projeto "Gleba Legal" destinado a promover a regularização de parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio em situação pro diviso, no Estado do Rio Grande do Sul, foi instituído através de provimentos da Corregedoria-Geral de Justiça, desde o ano de 2005, estando previsto, atualmente no Capítulo XVI do Título V da Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria-Geral de Justiça do RS, aprovada pelo Provimento nº 32/2006-CGJ-RS.

Essa modalidade de regularização fundiária contempla a autorização, pela autoridade judiciária, da regularização de frações, em condomínios rurais pro diviso que apresentem situação consolidada e localizada, mediante a abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento, mediante anuência dos confrontantes das parcelas a serem extremadas.

A instrumentalização do ato, para fins de localização da parcela, é feita mediante escritura pública declaratória na qual é obrigatória a intervenção de todos os confrontantes da gleba a localizar, sejam ou não condôminos na área maior.

Tratando-se de simples localização de parcela, sem necessidade de retificação na descrição do imóvel, será dispensada a apresentação de planta, memorial ou outro documento, bastando a apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e a prova de quitação do Imposto Territorial Rural (ITR), que deverão ser consignados na escritura.

A Regularização Fundiária de Interesse Específico

A Lei Federal nº 11.977/2009 também criou a possibilidade de ser realizada a regularização fundiária de interesse específico, através das disposições de seus artigos 61 e 62.

Nessa espécie de regularização fundiária não está presente o caráter social presente na regularização fundiária de interesse social e, como tal, nela não podem ser aplicados aqueles instrumentos específicos como a demarcação urbanística pelo Poder Público, a titulação da legitimação de posse e a possibilidade de ocupação de áreas de preservação permanente. Assim, essa regularização vai destinar-se especialmente à regularização de loteamentos ou parcelamentos que se encontrem em situação irregular quanto ao seu registro, especialmente aqueles que tenham sido implantados depois da vigência da Lei Federal nº 6.766/1979 (atual lei de loteamentos), que ocorreu a partir de 19 de dezembro de 1979.

A regularização fundiária de interesse específico exige a elaboração de um projeto de regularização que observe o disposto no art. 51 da Lei Federal nº. 11.977/2009, para cuja aprovação é necessária a expedição das licenças urbanística e ambiental, que definirão as responsabilidades pela implantação de infra-estrutura básica, sistema viário, equipamentos comunitários e as medidas de compensação exigidas para a regularização. Depois de executado o projeto de regularização, o parcelamento dele resultante deverá ser objeto de registro no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 64 da Lei Federal nº 11.977/2009, observadas as disposições da Lei nº 6.766/1979, inclusive com a abertura de matrícula para toda a área objeto da regularização, se não houver, e de matrículas para as parcelas resultantes do projeto de regularização fundiária.

Regularização Fundiária de Antigos Loteamentos

Através do art. 71 da Lei Federal nº 11.977/2009 foi autorizada a realização de uma regularização fundiária de glebas que tenham sido parceladas para urbanização, anteriormente a 19 de dezembro de 1979 (data em que passou a vigorar a Lei Federal nº 6.766/1979). Relativamente a essa regularização vai-se exigir que o parcelamento tenha sido realizado em conformidade com a legislação existente anteriormente à Lei nº 6.766/1979.

Para a regularização desses antigos loteamentos, através do registro do respectivo parcelamento junto ao Registro de Imóveis, o interessado deverá apresentar os desenhos (plantas) e documentos comprobatórios, contendo as informações necessárias à efetivação do registro do parcelamento, acompanhados de uma certificação, conferida pelo Município, de que o parcelamento está implantado e integrado à estrutura da cidade.

As condições e critérios dessa certificação pelo Município deverão ser estabelecidos pela legislação municipal, usando da atribuição que lhe foi outorgada pelo art. 49 da Lei Federal nº 11.977/2009.

A regularização autorizada pelo art. 71 da Lei Federal nº 11.977/2009 pode ser feita em relação à totalidade ou a parcelas da gleba. Nessas regularizações fundiárias de antigos loteamentos o Município também poderá lançar mão do que foi autorizado pelo art. 52 da Lei nº 11.977/2009, permitindo a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

Regularização Fundiária em Imóveis Públicos

A regularização fundiária em imóveis públicos foi criada pela Lei nº 11.481/2007, ao introduzir a Seção III-A ao Decreto-Lei nº 9.760/1946, que passou a autorizar a lavratura de autos de demarcação em imóveis da União para realização de regularização fundiária de interesse social, ficando autorizados os Estados e Municípios a aplicar os referidos dispositivos nas regularizações fundiárias de interesse social promovidas nos imóveis de sua propriedade.

O auto de demarcação, instruído com a planta e o memorial descritivo da área a regularizar, planta de sobreposição, certidão de matrícula e certidão de que a área pertence ao patrimônio da União, será prenotado e autuado perante o Registro de Imóveis que desenvolverá o procedimento para abertura de matrícula do imóvel em nome da União e registro do auto de demarcação do imóvel.

Depois de regularizado o imóvel, podem ser outorgados direitos de uso sobre o imóvel regularizado, pelos Serviços de Patrimônio da União, Estados e Municípios.

PROJETO "MORE LEGAL"

O projeto "More Legal", destinado a promover a regularização e registro de loteamentos, desmembramentos, fracionamentos ou desdobros de imóveis urbanos ou urbanizados, ainda que localizados em zona rural, no Estado do Rio Grande do Sul, foi instituído através de provimentos da Corregedoria-Geral de Justiça, desde o início da década de 1990, estando previsto, atualmente como "MORE LEGAL III", no Capítulo XV do Título V da Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria-Geral de Justiça do RS, aprovada pelo Provimento nº 32/2006-CGJ-RS.

Essa modalidade de regularização fundiária contempla a autorização, pela autoridade judiciária, de registro do parcelamento realizado em áreas urbanas ou urbanizadas que estejam em situação consolidada, entendida esta como aquela situação de fato em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização de vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras peculiaridades, indiquem a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio, sendo valorizados, nessa aferição, quaisquer documentos provenientes do Poder Público, especialmente do Município.

O pedido de registro de parcelamento, nessas condições, deve ser instruído com os seguintes documentos:

Título de propriedade do imóvel;

Certidão de ação real ou reipersecutória, de ônus reais e outros gravames, referente ao imóvel, expedida pelo Ofício do Registro de Imóveis;

Planta do imóvel e memorial descritivo, emitidos ou aprovados pelo Município.

Quando se tratar de parcelamentos populares, destinados às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública com processo de desapropriação em curso ou imissão provisória na posse, promovidos pela União, Estado ou Município, ou suas entidades delegadas, autorizadas a implantar projetos de habitação (o que corresponde, atualmente, à regularização fundiária de interesse social), a apresentação do título de propriedade é dispensada, devendo ser apresentada apenas a certidão de matrícula.