

O registro imobiliário: conceitos e bases legais



Rosane Tierno
Patryck Araújo Carvalho



Esta canção de Lúcio Barbosa, que ficou conhecida na voz de Zé Geraldo, fala sobre a distância entre os cidadãos e os não-cidadãos na cidade. O pedreiro que construiu edifícios e escolas não pode nem mesmo admirá-los nem oferecer condições para a família se educar.

Você pode ouvir a música no AVEA.

CIDADÃO - Lúcio Barbosa

Tá vendo aquele edifício moço?

Ajudei a levantar

Foi um tempo de aflição

Eram quatro condução

Duas pra ir, duas pra voltar

Hoje depois dele pronto

olho pra cima e fico tonto

Mas me chega um cidadão

e me diz desconfiado, tu tá aí admirado

ou tá querendo roubar?

Meu domingo tá perdido

vou pra casa enrustecido

Dá vontade de beber

E pra aumentar o meu tédio

eu nem posso olhar pro prédio

que eu ajudei a fazer

Tá vendo aquele colégio moço?

Eu também trabalhei lá

Lá eu quase me arrebento

Pus a massa fiz cimento

Ajudei a rebocar

Minha filha inocente

vem pra mim toda contente

Pai vou me matricular

Mas me diz um cidadão

Criança de pé no chão

aqui não pode estudar

Esta dor doeu mais forte

por que que eu deixei o norte

eu me pus a me dizer

Lá a seca castigava mas o pouco que

eu plantava

tinha direito a comer (...)



Deve o direito ser interpretado inteligentemente: não de modo que a ordem legal envolva um absurdo, prescreva inconveniências, vá ter conclusões inconsistentes ou impossíveis

(Carlos Maximiliano – *Hermenêutica e Aplicação do Direito*, em 1923)

O registro imobiliário – breve introdução

As Políticas de Regularização Fundiária desenvolvidas pelos Municípios brasileiros têm sido aplicadas contemplando aspectos variados: intervenções urbanísticas, ações administrativas ou jurídicas de legalização dos “lotes” ocupados informalmente, e mais raramente, a legalização das construções irregulares.

Entretanto, somente a partir da CF de 88, da edição do Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/01 e da Medida Provisória nº 2.220/01, as práticas de regularização plena, contemplando os aspectos urbanísticos, administrativos e jurídicos, passaram a contar com um campo normativo que oferece melhores possibilidades à concretização da regularização.

Desde a criação do Ministério das Cidades, em 2003, os Municípios passaram a contar também com apoio financeiro e institucional efetivos para o desenvolvimento de seus programas de regularização fundiária.

Ainda assim, é muito comum nos depararmos com experiências de regularização que não conseguem avançar além das intervenções urbanísticas. Essas intervenções, na maioria dos casos, significam obras de custo bastante elevado, dotando os assentamentos informais das redes de infraestrutura básica - redes de abastecimento de água, sistemas de coleta e tratamento de esgoto, redes de drenagem, iluminação pública, abertura e pavimentação de sistema viário, implantação de equipamentos públicos. Além disso, são bastante comuns as obras de recuperação ambiental, seja de margens de córregos, seja de encostas.

Mas os aspectos jurídicos da regularização fundiária, especialmente os procedimentos de registro junto aos Serviços de Registro Imobiliário, nem sempre são bem sucedidos. Ou então, o sucesso ocorre após alguns anos de procedimentos judiciais.

Esse fato se deve, em grande parte, às normas que disciplinam o registro imobiliário no Brasil, ou numa outra perspectiva, às leituras dadas a essas normas.

Nas palavras do Dr. Venício Salles, “o segmento registral ainda conserva toda a reverência ao direito individual de propriedade, tratando-o como absoluto e indevassável” (SALLES, 2007).

A Lei de Registros Públicos, Lei Federal nº 6.015/73 não passou por uma reformulação de modo a recepcionar as novas regras trazidas pela Constituição de 1988 e demais diplomas normativos relacionados à gestão e planejamento do solo urbano. Vale lembrar que a Carta de 1988, além de colocar a política urbana como uma das prioridades do país, condicionou a propriedade ao cumprimento da função social.

Deste modo, cabe aos operadores do direito a análise sistêmica da lei de Registros Públicos, à luz dessa nova ordem jurídico-urbanística, visando atender aos princípios fundamentais da Constituição de 1988:

- os fundamentos da República Federativa do Brasil, principalmente a promoção da dignidade da pessoa humana (art. 1.º, inciso III, da Carta Magna);
- os objetivos fundamentais, como: a) a construção de uma sociedade livre, justa e solidária; b) a erradicação da pobreza e da marginalização e a redução das desigualdades sociais e regionais; e c) promoção do bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.
- a função da propriedade e o direito fundamental à moradia.

Considerando que a regularização fundiária tem como um dos seus objetivos garantir o reconhecimento do direito de posse ou da propriedade da terra, principalmente à população de baixa renda, é necessário compreender, ainda que de forma resumida, como está estruturado o **sistema de registro de imóveis** no país. A organização desse sistema e a interpretação mais tradicional da legislação que o regulamenta têm oferecido obstáculos importantes ao registro da regularização fundiária pelo país afora.

i

Aos que desejarem um maior aprofundamento no assunto, indicamos como referência bibliográfica básica o livro “Direito Registral Imobiliário”, escrito pelo Dr. Venício Antonio de Paula Salles e publicado pela Editora Saraiva em 2006.

Funcionamento dos registros imobiliários

O sistema registral brasileiro é organizado especificamente pela Lei Federal nº 6.015/73, também conhecida como Lei de Registros Públicos.

Nos termos do art. 1º dessa lei:

Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

§ 1º Os Registros referidos neste artigo são os seguintes:

- I - o registro civil de pessoas naturais;
- II - o registro civil de pessoas jurídicas;
- III - o registro de títulos e documentos;
- IV - o registro de imóveis.

§ 2º Os demais registros reger-se-ão por leis próprias. (p.ex. protestos e notas).

O artigo 236 da Constituição Federal estabelece que os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado por delegação do Poder Público. Além disso, segundo o artigo 1.227 do Novo Código Civil, “os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis”.

O Registro Imobiliário tem a competência estabelecida pela Constituição Federal, e por legislação específica, para exercer atos que permitam o acesso dos títulos ao registro ou averbação, subordinando-se aos princípios e à fiscalização do Poder Judiciário, por meio do Juiz Corregedor Permanente e da Corregedoria Geral de Justiça.

Ao registro de imóveis aplicam-se, sem prejuízo de dispositivos de outras leis, os art. 167 a 288 da Lei nº 6.015/73 (Título V, do Registro de Imóveis), e ainda os art. 1º a 28 (Título I, Disposições Gerais) e 289 a 299 (Título VI, Das Disposições Finais e Transitórias), da mesma lei.

O registro imobiliário tem como função básica constituir o repositório fiel da propriedade imóvel e dos atos e negócios jurídicos a ela referentes.

Os atos de registro englobam:

- a matrícula do imóvel, em sentido amplo;
- os atos de registro, em sentido estrito;
- as averbações.

O sistema registral imobiliário utiliza alguns termos específicos para os quais vale a pena trazer definições, ainda que simplificadas. Confira os principais termos neste **glossário** que consta da cartilha *Roteiro para as áreas públicas ocupadas – Programa de Regularização da Prefeitura do Município de Osasco*:

Título – é o documento pelo qual se reconhece um direito. Por exemplo, um cheque é um título. Outros exemplos: escritura, hipoteca, instrumento particular, título judicial (sentença de usucapião, sentença de desapropriação)

Escritura Pública – documento lavrado no tabelião de notas que posteriormente poderá acessar o registro. Documento pelo qual se formaliza a transferência de propriedade de uma pessoa para outra.

Contrato – documento que expressa o negócio firmado entre duas pessoas e que estabelece a vontade das pessoas em comprar e vender, entregar e receber, doar. O contrato estabelece direitos e deveres para as partes envolvidas. O contrato pode se dar por escritura pública, por instrumento particular, etc.

Matrícula – é o número de controle que se dá no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) para cada imóvel. Cada imóvel possui apenas um número de matrícula.

Matrícula é a inscrição numerada seqüencialmente do imóvel, praticada sob responsabilidade do oficial do serviço de registro imobiliário, que o identifica e especifica.

A matrícula foi a principal inovação da Lei nº 6.015 quanto ao registro de imóveis.

Ao determinar a matrícula, caracterizando e confrontando o imóvel, passando este a ser o núcleo do registro, adotou a legislação brasileira o sistema cadastral que se aproxima do sistema germânico. A organização do sistema registral brasileiro atual é de fôlio real.

Exige-se, portanto, uma base de dados geográficos capazes de individualizar o imóvel, determinando o espaço terrestre por ele ocupado. A esse conjunto de informações, que, em função do bem inscritível, são levadas ao registro, denomina-se fólio real.

Averbação – em sentido amplo é anotação, “atos secundários”

Exemplo: alteração de nome que constou errado; averbação de penhora; averbação do estado civil, averbação de Habite-se, averbação de mudança do nome da rua. A averbação informa a terceiros o que acontece com o imóvel.

Registro – também é anotação, mas anotação de “atos principais”. Por exemplo: destaque de área. Quando se leva ao CRI uma escritura de compra e venda ou uma hipoteca de um imóvel, elas são registradas na matrícula do imóvel. O registro é o ato que declara quem é o proprietário do imóvel ou se a propriedade deste bem está sendo transmitida de uma pessoa a outra.

Certidão – é o “extrato”, e a ficha contendo o que está informado lá no CRI.

Transcrição – forma de registro anterior à Lei nº 6.015/73.

O artigo 167, da Lei Federal nº 6.015/73, traz nos seus dois incisos os atos que são passíveis de registro ou averbação. Apontaremos aqueles que são de interesse imediato ou específico nos procedimentos de regularização fundiária (grifos nossos):

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

I - o **registro**:

(...)

9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrendimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;

(...)

17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;

18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;

- 19) dos loteamentos urbanos e rurais;
- 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
- 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
- (...)
- 28) das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação; (Redação dada pela Lei nº 10.257, de 2001)
- 28) das sentenças declaratórias de usucapião; (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001)
- 29) da compra e venda pura e da condicional;
- 30) da permuta;
- 31) da dação em pagamento;
- (...)
- 33) da doação entre vivos;
- 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;
- (...)
- 36) da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedido à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para a execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)
- 37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia; (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001)
- (...)
- 39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano; (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)
- 40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público. (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001)

II - a averbação:

- (...)
- 2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;
- 3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;
- 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

(...)

6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;

(...)

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;

12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;

13) “ ex officio “, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público.

(...)

15) da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjecto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistam outra hipoteca registrada em favor de terceiros.

(...)

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;(Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano. (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)

(...)

22. da reserva legal; (Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006)

23. da servidão ambiental. (Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006)

A Lei nº 6.015/73 sofreu várias alterações ao longo desses anos, algumas bastante importantes para os procedimentos de regularização fundiária.

Uma delas foi trazida pela Lei Federal 9.785/99, que introduziu a possibilidade de efetuar junto ao Cartório de Registro de Imóveis o registro do auto de imissão na posse, expedido pelo juiz nos procedimentos de desapropriação em curso. Essa inovação é importante na medida em que permite o registro do “parcelamento popular, destinado às classes de menor renda” (...) desde que “promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, **autorizadas por lei** a implantar projetos de habitação”, ainda que a propriedade do imóvel não esteja em nome do ente público.

Consulte no CD-ROM da Biblioteca Jurídica de Regularização Fundiária Plena o § 4º do artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79. Lá também estão disponíveis outras leis citadas nesta aula.



Outra lei que produziu alterações importantes na Lei de Registros Públicos foi a Lei Federal 10.931/04 (Lei de Alienação Fiduciária). Essa lei introduziu a possibilidade de retificação administrativa de imóveis, assegurando ao CRI autonomia para a retificação. Sobre a retificação administrativa de registros imobiliários, nos debruçaremos adiante.

A retificação dos registros imobiliários

Nos procedimentos de regularização, quer sejam de loteamentos irregulares ou clandestinos, quer sejam de áreas públicas ocupadas informalmente, é bastante comum nos depararmos com bases imobiliárias com descrições imprecisas, omissas ou incompletas. Esse fato é facilmente constatado quando se realiza o levantamento cadastral do assentamento informal. Ao pretender confrontar o imóvel descrito no registro de imóveis com aquele efetivamente existente e parcelado, percebemos que não há correspondência entre eles: inexistem ou faltam as medidas perimetrais, falta ou sobra área, os marcos não existem mais, etc.

Nesses casos, ainda que a regularização urbanística e administrativa esteja completa, dificilmente a regularização alcançará o registro imobiliário, antes que se proceda à retificação da descrição tabular da área parcelada.

Nos procedimentos de regularização, seja de loteamentos irregulares ou áreas públicas ocupadas informalmente, é comum nos depararmos com bases imobiliárias que têm descrições imprecisas, omissas ou incompletas.

Em 2004, o artigo 59 da Lei Federal 10.931 alterou os artigos 212 a 214 da Lei de Registros Públicos, introduzindo a figura da retificação extrajudicial. Dessa forma, a retificação da descrição de um imóvel poderá ser feita diretamente junto ao Oficial de Registro de Imóveis. Antes dessa modificação, os procedimentos de retificação eram feitos judicialmente, com exceção dos casos de erros evidentes, cuja retificação ocorria no próprio Cartório de Registro de Imóveis.

Para enfrentar um procedimento para a retificação de um imóvel, é importante compreender os princípios que orientam o sistema registral brasileiro. Os princípios desse sistema estão definidos na Lei de Registros Públicos, Lei Federal 6.015/73.

Vejamos, de maneira sucinta, esses princípios:

I - **Princípio da Instância** – segundo esse princípio somente o titular do direito registral tem a legitimidade para solicitar alterações nos dados tabulares. A lei prevê que se não há o requerimento expresso do titular, somente o Ministério Público pode requer alterações tabulares (art. 13, inciso II). Esse princípio pode representar um sério entrave à regularização, especialmente nos casos em que não é possível localizar o titular de domínio. Ou ainda nos casos, bastante comuns, de associações de moradores ou cooperativas que são cessionárias de direitos das glebas parceladas e têm dificuldades para obter uma procuração do titular de domínio.

II - **Princípio da Unitariedade** – estabelece que cada imóvel deve ter matrícula própria. A cada imóvel corresponde uma única matrícula.

III - **Princípio da Legalidade** – por esse princípio somente os títulos previstos em lei acessam o registro (art. 167, inciso I)

IV - **Princípio da Legitimação Registral** – estabelece que os atos de registro são válidos enquanto não for promovido o seu cancelamento. (art. 252)

V - **Princípio da Especialidade** – determina a individualização do imóvel por meio da descrição tabular. Por esse princípio, a descrição deve dar conta de distinguir um imóvel de outro, permitindo a sua perfeita localização geográfica. Essa descrição deve conter, nos casos de imóveis urbanos: “características e confrontações, localização, área, logradouro, número e sua designação cadastral, se houver” (art. 176, § 1º, inciso II, item 3b). Essa é a chamada especialidade objetiva.

A especialidade subjetiva determina a perfeita qualificação do titular (ou titulares) de domínio. Nos termos do artigo 176 (§ 1º, inciso II, item 4): “nome, domicílio e nacionalidade do proprietário”. Além disso, “tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação” e “tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda”.

VI - **Princípio da Continuidade** – por definição, estabelece a cadeia sucessória de um imóvel. “Só pode transmitir o direito aquele que possui esse direito, formando a filiação com menção do título anterior”. (LIPORONI, 2005).

VII - **Os princípios da verdade (ou realidade) e da eficácia das vontades** - são princípios mais novos, introduzidos pela Lei nº 10.931/04 (ver artigos 212 e 213 da Lei Federal nº 6.015/73). São esses dois novos princípios que dão embasamento técnico à retificação de um imóvel pela via administrativa, isto é diretamente junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Princípio da Verdade ou Realidade – a descrição tabular deve refletir as características reais da implantação de fato existente de um imóvel. Vale lembrar que muitas glebas possuem descrições antigas, referenciadas em marcos que não existem mais, ou ainda, cujas descrições originalmente adotadas carregaram as imprecisões dos instrumentos utilizados à época.

Princípio da Eficácia das Vontades – enuncia que as partes envolvidas, desde que consensualmente, podem alterar as informações tabulares de um imóvel.

Mesmo com as alterações da Lei de Registros Públicos, os procedimentos administrativos para retificação de matrículas ainda permanecem como um dos principais dificultadores nas ações de regularização fundiária. A superação dessas dificuldades só se dará na medida em que os princípios registrares passem a ser aplicados em consonância com outros princípios igualmente previstos em lei.

No caso da regularização fundiária, especialmente em áreas de interesse social, devem também ser princípios balizadores:

- **a função social da propriedade urbana;**
- **o justo ordenamento das cidades;**
- **o interesse coletivo.**

Uma análise mais detida da Lei de Registros Públicos permite identificar modalidades de procedimentos de retificação, conforme o tipo de situação identificada. Passemos a elas.

Procedimentos para retificação de registros

Aspecto fundamental nas ações retificadoras diz respeito aos procedimentos a serem adotados. Os artigos 212 a 214 da Lei de Registros Públicos explicitam os procedimentos.

Para que se proceda à correta aplicação dos procedimentos, deve o interessado ou promotor da regularização fundiária proceder a uma completa análise da área retificanda, em seus aspectos registrários, físicos e de ocupação.

Quanto aos aspectos registrários, é importante uma análise da transcrição ou matrícula, buscando compreender, inclusive, a sucessão filiatória do imóvel. Algumas vezes, é possível detectar erros ou omissões cometidos na transposição dos elementos do título: uma medida que se deixou de anotar ou foi anotada com erro evidente; confrontações equivocadas etc. Nessa etapa, pode ser importante também, fazer uma análise das transcrições ou matrículas de imóveis confrontantes.

A análise dos aspectos registrários deve acontecer simultaneamente à análise física. Deve-se lançar mão de fotos aéreas atuais e antigas, plantas de cadastros técnicos municipais, mapas históricos do município (nos quais é possível identificar a localização de marcos que não existem mais ou foram modificados), plantas de loteamentos do entorno, etc. O simples ato de tentar desenhar a descrição tabular do imóvel sobre a foto aérea pode revelar fatos preciosos para o procedimento de retificação.

Esse estudo conjugado da matrícula e elementos gráficos (fotos, mapas e plantas) é um importante balizador para os levantamentos topográficos, pois indica elementos ou pistas que poderão ser confirmados na fase do levantamento de campo.

Utilizaremos como base para entender esses procedimentos, a obra “Direito Registral Imobiliário” (SALLES, 2007), da lavra do Dr. Venício Salles e texto do mesmo autor publicado no *site* da ANOREG-DF (**Associação dos Notários e Registradores do Distrito Federal**).

Você pode consultar a íntegra do artigo do juiz Venício Antonio de Paula Salles em <http://www.anoregdf.com.br/> (Endereço acessado em 30.03.2008)



Segundo esse autor, são duas as modalidades de procedimentos de retificação:

- Retificação de ofício ou a requerimento do interessado;
- Retificação Consensual

Tanto na retificação de ofício, quanto na retificação a requerimento, o oficial retificará, o registro ou a averbação se houver (ver art. 213, inciso I):

- omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título (alínea “a”);
- indicação ou atualização de confrontação (alínea “b”);
- alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial (alínea “c”);
- retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais (alínea “d”);
- alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro (alínea “e”);
- reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação (alínea “f”);
- inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas (alínea “g”).

Para o autor citado, há que se fazer uma diferenciação entre a retificação de ofício e a retificação por simples requerimento do interessado. Principalmente para que seja atendido o princípio da instância, que “assegura, ao titular do domínio, o direito à manutenção da descrição tabular”. Desta forma, como diz Salles no artigo já citado, qualquer correção na informação tabular depende de provocação do interessado, inibindo a retificação de ofício.”

Reproduzimos aqui alguns dos argumentos do autor:

Este princípio, evidentemente, não tem aplicação absoluta para todos os casos e hipóteses de correção de registro, sendo admitida a providência direta do Oficial Registrador, sem provocação do interessado, em certas hipóteses, como no caso em que a retificação venha a ter sentido de mera superação de erro material constante no registro.

Na condição de “ato administrativo”, o ato de registro deve espelhar a realidade, não podendo, por imperativo de coerência, rivalizar com outras informações constantes ou presentes em outros documentos oficiais. Portanto, o ajuste do ato de registro, nestes casos, comporta providência de ofício, não representando desrespeito ao direito outorgado ao interessado.

Além de tal hipótese, também pode ser admitida retificação direta e sem provocação, quando o erro registral não estiver situado no “núcleo” tipificador da especialidade objetiva, que é a própria e direta descrição tabular do imóvel intrinsecamente considerado. Este núcleo atinge, basicamente, as medidas perimetrais, a área e os ângulos ou rumos, de forma que toda e qualquer correção que escapar a este substrato, pode ser feita independentemente de requerimento.

Em atenção e respeito ao princípio da instância, a retificação de ofício, a exemplo do que ocorria nos casos tipificados como erro evidente, não pode ser deflagrada quando a retificação se mostrar dependente da produção de novas provas. A retificação de ofício se limita à superação de imperfeições viabilizadas pela utilização de documentos pré-existentes.

Assim, a correção de ofício para não agredir o princípio da instância deve ter o exato sentido de correção de erro material incidindo sobre pontos periféricos da descrição tabular. (...)

Portanto, a retificação de ofício se encontra LIMITADA às correções tabulares feitas a partir de bases documentais, como nos casos de:

- a. transposição de dados do título causal;
- b. atualização do nome do confrontante ou da confrontação, em atenção a documento oficial;
- c. alteração da denominação do logradouro como base em documento oficial;
- d. inserção de área decorrente de mero cálculo, quando a descrição tabular possua todas as demais informações, com a indicação das perimetrais e os ângulos e rumos, ou quando tais informações constem de documentos oficiais;
- e. a inserção de rumos e ângulos desde que presentes em documentos oficiais;
- f. inserção de dados da qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais.

As demais hipóteses dependem de requerimento do interessado. Assim se mostra dependente de requerimento do interessado: (a) a retificação tendente a inserir ângulos e rumos do imóvel, desde que não haja alteração das medidas perimetrais; (b) a inserção de área em decorrência de mero cálculo, quando da descrição tabular não constem os ângulos ou rumos.

Em todos os casos de **Retificação de Ofício ou a Requerimento**, o Oficial do Registro de Imóveis deverá instaurar procedimento específico, iniciado através do ato inaugural de retificação ou a partir do requerimento do interessado, juntando os documentos e as provas eventualmente apresentadas. Havendo dúvida relevante na análise das provas ou documentos, o procedimento pode se converter em *Retificação Judicial*, com a remessa dos autos à Corregedoria Permanente, com o detalhamento das conclusões. (SALLES, 2004).

A **retificação consensual** atende aos casos em que é necessário alterar a descrição tabular do imóvel. Vejamos os termos do art. 213, inciso II:

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

Nessas situações, o pedido deverá ser sempre acompanhado de levantamento planimétrico, memorial descritivo e ART (anotação de responsabilidade técnica) do profissional responsável pelo levantamento.

Na **retificação consensual**, além dos documentos apontados acima, é fundamental a anuência dos confrontantes. Obter a anuência dos confrontantes é, em regra, um aspecto que pode dificultar os procedimentos de retificação consensual. Em muitos casos, os confrontantes são algumas dezenas de pessoas, ou o que parece pior, não são facilmente localizáveis.

A Lei 6.015/73 também estabelece os procedimentos a serem adotados nessas situações. Esclarece quem deve ser citado, explicita a forma de citação dos confrontantes para os quais não se obteve a devida anuência e também os prazos para manifestação dos mesmos.

No § 10 do art. 213, a Lei indica quais são os confrontantes que devem ser citados (g.n.):

§ 10 Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

Quando não se consegue a assinatura de algum confrontante ou quando o mesmo não é localizado, a lei estabelece os procedimentos e prazos para notificação (g.n.):

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2o, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

§ 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

No texto “Retificação de Registro”, Dr. Venício Salles esclarece acerca do procedimento de obtenção de anuência dos confrontantes:

A anuência dos confrontantes deve ser dada diretamente na PLANTA, com a reserva de espaço adequado para tanto, contendo a exata qualificação do subscritor e a localização e assento registral de seu imóvel.

Nos termos do § 10º, deve ser entendido como confrontante, além dos proprietários, também os “ocupantes”. Assim, para se cumprir os desígnios legais, devem concordar com o pedido de retificação, além dos proprietários, também os ocupantes diretos, desde que não estejam na posse por mera detenção, ou escudados em autorização, permissão ou em razão de contrato firmado como o titular do domínio. Nestes casos a anuência é dispensável.

É de se ter sempre presente que a retificação afeta o direito de propriedade de forma que apenas os atores envolvidos com este direito é que devem ser chamados ou consultados.

Também o Poder Público, titular do imóvel público que serve de acesso ao imóvel, pode subscrever a Planta, na medida em que também ostenta a condição de confrontante. Entretanto, para que tal medida não represente um pré-processo no âmbito da Prefeitura local, o interessado pode optar pela Notificação da Municipalidade.

Apresentamos uma outra questão que sempre provoca dúvidas na condução dos procedimentos de retificação. Pode o município, como promovedor da regularização fundiária, requerer a retificação de uma transcrição ou matrícula cujo titular de domínio não seja o próprio município? Se tivermos em mente somente o princípio da instância (somente o titular do direito registral tem a legitimidade para solicitar alterações nos dados tabulares), a resposta pode ser não.

Entretanto, há outra previsão na Lei Federal nº 6.015/73, art. 213, § 11, inciso I. Segundo esse parágrafo, independe de retificação:

I - a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos.

Não temos notícia da aplicação efetiva desse dispositivo. No entanto está previsto na lei, e como tal, poderá ser solicitado pelos municípios aos Cartórios de Registro de Imóveis. Nesses casos, entendemos que o pedido de registro da regularização deverá ser instruído com todas as provas que auxiliem o oficial de registro na tomada de decisão. As provas devem comprovar que a regularização fundiária pretendida não oferece, potencialmente, riscos a terceiros. O Cartório de Registro de Imóveis, em caso de dúvida, remeterá o pedido ao Juiz Corregedor, que decidirá ou solicitará novas provas.

Nesses casos, além das plantas e demais documentos exigidos pelo Cartório de Registro de Imóveis, é prudente carrear ao pedido:

- estudo fundiário do imóvel em regularização;
- estudo fundiário dos confrontantes;

- fotos aéreas com indicação da área em regularização, bem como dos confrontantes, demonstrando não haver instabilidade das divisas demarcatórias.

Para concluir essa etapa, podemos dizer que a primeira fase de qualquer projeto de regularização fundiária consiste na análise do título que compreende a área a ser regularizada. As possíveis ausências de medidas perimétricas, ou insuficiência de dados que permitam a perfeita identificação do perímetro e da área de superfície da gleba regularizanda, demandam a prévia retificação da matrícula ou transcrição.

Resumidamente, os **aspectos mais importantes da retificação** são:

- o levantamento planimétrico sobreposto ao desenho perimétrico do registro da gleba;
- em seguida, a identificação dos confrontantes, contendo endereço e indicação da sua **legitimidade** para anuir como confrontantes. Esta identificação deve, preferencialmente, resultar na anuência quanto à regularização que se pretende. Caso não se obtenha todas as anuências, pode-se requerer ao Cartório que notifique os confrontantes indicados. Passado o prazo para que estes se manifestem, presume-se que tenha havido anuência dos mesmos.



Esta legitimidade consiste na apresentação da matrícula ou transcrição do imóvel ou título hábil que o qualifique como ocupante. Por exemplo, um contrato de venda e compra particular outorgado pelo titular de domínio, ou contrato de cessão de direitos. É legítimo também qualquer dos condôminos ou o condomínio edilício, neste último caso, representado pelo síndico ou Comissão de Representantes.

Assinale-se que este é o mesmo procedimento para os casos de apuração de remanescentes. Expliquemo-nos: Não raro nos defrontamos com situações em que apenas parte da gleba registrada foi parcelada, ou com implantações de loteamentos em parte de áreas desapropriadas, tais como as conhecidas “sobras de obras viárias”.

Nestes casos, é necessário apurar o que de fato “sobrou” do título registrado, e proceder à abertura de matrícula individual para esta área. O procedimento é o mesmo adotado na retificação de registro, com a ressalva que os confrontantes que deverão anuir são exclusivamente os que se localizam na área remanescente, e não todos aqueles da gleba original.

Obtida a retificação do registro da gleba, está satisfeita uma das principais condições para a etapa seguinte da regularização fundiária, que consiste no registro do projeto licenciado pelos órgãos competentes.

O registro da regularização fundiária

Não existem, no ordenamento jurídico pátrio, procedimentos específicos para o registro da regularização fundiária. A legislação aplicável, em regra, é a Lei de Registros Públicos - Lei Federal nº 6.015/73 e Lei de Parcelamento do Solo Urbano - Lei Federal nº 6.766/79, salvo exceções que veremos adiante (registro da concessão de uso especial para fins de moradia).

Além da legislação citada, orientam os procedimentos de registro de regularização fundiária, as normas expedidas pela Corregedoria Geral de Justiça em cada Estado.

Com efeito, o rito procedimental para o registro especial de loteamentos é idêntico, tanto nos casos de loteamentos novos, quanto nos casos de regularização fundiária de assentamentos informais.

O parcelamento do solo está sujeito ao registro especial previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/79 que somente pode ser dispensado excepcionalmente, como se verifica no trecho a seguir do parecer apresentado pelo doutor Oscar José Bittencourt Couto, MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, no Processo CG 1807/2000 (Parecer 36/2002-E):

O registro especial, em princípio, é de ser observado em todos os casos de parcelamento, quer em loteamento quer em desmembramento, e somente por exceção, tem-se admitido a dispensa, e em hipóteses onde o parcelamento é de pequeno porte, sem mutação das características urbanísticas do local e sem abertura de novas vias públicas.

O registro especial comporta uma peculiaridade: assim que registrado o parcelamento, as vias e praças formadas com o loteamento, bem como os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, passam ao domínio do Município.

O art. 18 indica um rol de documentos a serem apresentados para a realização do registro. Vejamos:

Art. 18 - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; (NR) (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

- a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
- b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;

IV - certidões:

- a) dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ônus reais relativos ao imóvel;
- d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da, aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

VI - exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, b e IV, a, b e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas ser extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o oficial do registro de imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa

de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado as classes de menor renda, em imóvel declaração 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. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, 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. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Como se pode observar, é grande o número de documentos a serem providenciados para registro do parcelamento, dificultando enormemente a regularização fundiária. Sobretudo se o loteador não se encontrar em paradeiro conhecido, ou estiver falecido.

Outra dificuldade para o cumprimento das disposições acima está relacionada à obtenção das certidões negativas aludidas no inciso III do art. 18.

A prática na regularização fundiária nos conduz à constatação das seguintes situações: loteamentos promovidos por particulares, muitas das vezes inescrupulosos, que após a venda de unidades, simplesmente desaparecem ou mudam o local da prática delituosa. Essas pessoas, não raras vezes respondem por processos criminais de parcelamento do solo.

Em outras situações, a gleba conta com dívidas vultosas de IPTU, em função da combinação de dois fatos: a) o lançamento tributário recai sobre a gleba como um todo; b) os moradores contam com dificuldades organizacionais para arrecadarem sua “fração de lançamento tributário” e honrarem o fisco.

As duas situações apresentadas, que são muito freqüentes, certamente impedirão a obtenção das certidões aludidas no Inciso III do art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79.

Buscando equacionar a questão das certidões de tributos municipais, alguns municípios têm trabalhado com **legislações específicas** visando à remissão de créditos tributários, isenção do imposto

predial e territorial urbano, e até mesmo a isenção do imposto de transmissão de bens imóveis para loteamentos irregulares localizados em zonas especiais de interesse social e que se encontrem em processo de regularização.

Veja no web site <http://www.leismunicipais.com.br/> os artigos 26 a 30 da Lei Municipal 14.125/05 do Município de São Paulo; a Lei Municipal nº 3.335/01 do Município do Rio de Janeiro; e a Lei Municipal nº 8.924/07, do Município de Santo André-SP. (Endereço acessado em 30.03.2008)



Diante de tais dificuldades, torna-se imprescindível a elaboração de normas próprias para o registro da regularização fundiária, de teor mais simplificado.

Neste sentido, vale citarmos a experiência legislativa do “**Projeto More Legal III**”, editado pela Corregedoria Geral de Justiça do Rio Grande do Sul, que possibilita a simplificação procedimental do registro da regularização fundiária.

Segundo esse Provimento, são requeridos somente os seguintes documentos para registro do parcelamento a ser regularizado:

- título de propriedade do imóvel ou, em determinadas hipóteses, apenas a certidão atualizada da matrícula;
- certidão negativa de ação real ou reipersecutória, de ônus reais e outros gravames, referente ao imóvel, expedida pelo Ofício do Registro de Imóveis; e,
- planta do imóvel e memorial descritivo, emitidos ou aprovados pelo Município.

No Estado de São Paulo, onde os processos de regularização fundiária ainda dependem da apreciação do poder judiciário, ou seja, o Cartório só registra o parcelamento regularizado desde que determinado pelo Juiz, o procedimento é regido pelas **Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais**, por meio do procedimento nº 58/89.

Não obstante conterem dispositivos de recepção constitucional questionável, ainda assim, essas Normas de Serviço estabelecem um rol mais simplificado de documentos para a postulação da regularização fundiária quando a mesma for promovida pela Prefeitura, a saber:

152. Não se aplicam os artigos 18 e 19, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, aos registros de loteamentos ou desmembramentos requeridos pelas Prefeituras Municipais ou, no seu desinteresse, pelos adquirentes de lotes, para regularizar situações de fato já existentes, sejam elas anteriores ou posteriores àquele diploma legal.

152.1. Para esse fim, os interessados apresentarão requerimento ao Juiz Corregedor Permanente do Cartório competente, instruído com os seguintes documentos:

a) planta do loteamento ou desmembramento, devidamente aprovada pela Prefeitura, contendo as subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica;”

b) quadro indicativo das áreas ocupadas pelos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica;

c) certidão de propriedade, com menção de alienações e ônus, nos casos em que o imóvel tenha passado para outra circunscrição imobiliária;

d) anuência da autoridade competente da Secretaria da Habitação, quando o parcelamento for localizado em região metropolitana ou nas hipóteses previstas no art. 13 da Lei nº 6.766/79, salvo a relativa aos parcelamentos situados em área de proteção aos mananciais ou de proteção ambiental;

e) anuência da autoridade competente da Secretaria do Meio Ambiente, quando o parcelamento for localizado em área de proteção aos mananciais ou de proteção ambiental;

f) licença de instalação da CETESB, salvo quando se tratar de loteamento aprovado ou com existência de fato comprovada (153.1) anterior a 08 de setembro de 1976, ou de desmembramento aprovado ou com existência de fato comprovada (153.1) anterior a 19 de dezembro de 1979.

153. Aplica-se o disposto no item 152 às regularizações requeridas pelos próprios loteadores, desde que, comprovadamente, os parcelamentos sejam anteriores a 19 de dezembro de 1979 e todos os lotes já tenham sido alienados ou compromissados.

153.1. A comprovação será feita com planta aprovada pela Prefeitura ou com certidões que demonstrem lançamento individual de impostos sobre os lotes, sempre anteriormente a 19 de dezembro de 1979.

153.2. Além dos documentos referidos no subitem 152.1, os loteadores deverão apresentar necessariamente:

a) declaração de que não há lotes por alienar ou compromissar;

b) relação de todos os adquirentes, compromissários compradores ou cessionários dos lotes.

154. Os documentos referidos nos itens anteriores serão registrados e autuados pelo cartório da corregedoria, ouvindo-se, sucessivamente, o oficial do cartório competente e o Ministério Público.

154.1. O Juiz poderá determinar diligências e levantamento pericial para esclarecer dúvidas, promover a unificação de imóveis ou aperfeiçoar sua descrição, correndo as despesas por conta de quem requereu a regularização.

Registro de áreas públicas – Concessão de Uso Especial para fins de moradia

Trataremos nesse tópico exclusivamente do registro da concessão especial para fins de moradia, previsto na **Medida Provisória nº 2.220/01**, muito embora haja outros instrumentos aplicáveis na regularização de áreas públicas.

A escolha da concessão de uso deve-se ao fato da mesma guardar singularidades face ao art. 18 da **Lei Federal nº. 6.766/79**.

Consulte a íntegra da MP nº 2.220/01 e da Lei 6.766/79 no CD-ROM da Biblioteca Jurídica, na parte Normas Constitucionais e Legislação Aplicável à Regularização Fundiária Plena.



Com a publicação do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01, as áreas públicas ocupadas passaram a ter a proteção legal em nível nacional por meio da concessão de uso especial para fins de moradia, dentre outros instrumentos legais (art. 4º, inciso V, alínea “g” e “h”)

A Medida Provisória nº 2.220/01, editada logo após o Estatuto da Cidade, disciplinou o instrumento da concessão de uso especial para fins de moradia.

A primeira característica é que o reconhecimento do direito à moradia para a população de baixa renda nas áreas públicas, por meio da concessão de uso especial, deixa de ser mero ato discricionário do Poder Público, tornando-se um poder-dever, uma vez preenchidos os requisitos estampados na Medida Provisória, quais sejam: que o morador possua como seu, até 30 de junho de 2001, ininterruptamente e sem oposição, até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Alternativa não resta ao Poder Público, senão reconhecer o direito à moradia ao morador de área pública, que atenda essas condições, formalizando a respectiva concessão de uso especial de forma gratuita.

A Medida Provisória nº 2.220/01 chega a relativizar o exercício deste direito, ou do **poder-dever** do Poder Público ao tratar de ocupação de imóveis: de uso comum do povo; destinados aos projetos de urbanização; de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais; reservados à construção de represas; situados

em vias de comunicação. Nesses imóveis é facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito de moradia em outro local (art. 5º e incisos, da MP nº 2220/01). **Podemos inferir então, que a outorga da concessão de uso especial para fins de moradia, atendidos os requisitos da Medida Provisória nº 2.220/01, é ato vinculado, não restando alternativa ao poder Público senão praticá-lo em conformidade com a legislação pertinente.**

Neste sentido, a doutrina também se posiciona. Segundo SAULE JÚNIOR (2004, p.412/413):

“A concessão de uso deixa de ser uma faculdade do Poder Público para efeito de promover a regularização fundiária das ocupadas pela população de baixa renda. Esta norma constitucional, de forma idêntica ao usucapião urbano, caracteriza a concessão de uso como **direito subjetivo**, que deve ser declarado por via administrativa ou pela via judicial, mediante provocação dos interessados, nos termos do art. 6º da MP. De acordo com este artigo, o título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.

(...)

O reconhecimento deste direito deixou de ser uma faculdade do Poder Público. O título de concessão de direito especial de uso será obtido por via administrativa ou judicial, diante da recusa ou da omissão do Executivo, nos termos do art. 6º”.



Antes de prosseguir, faça uma pausa para ler na Biblioteca Jurídica o artigo 18 da Lei nº 6766/79 e tente responder a questão por si mesmo/a.

Caberia, assim, ao registrador exigir os requisitos previstos no artigo 18 da Lei Federal nº. 6766/79 para registro da concessão de uso especial?

Se o Poder Público adianta-se na postulação do requerimento de reconhecimento dos direitos conferidos pela Medida Provisória nº 2.220/01, elabora plantas e memoriais em conformidade com a implantação da ocupação, reconhece o direito à moradia outorgando os títulos administrativos de concessão de uso especial para fins de moradia, deve-se ainda curvar-se aos requisitos do art. 18 da Lei Federal nº 6766/79 para registro dos mesmos?

Temos que não. Isto porque o conceito de regularização fundiária, a partir da Constituição Federal de 1988, e mais precisamente com o advento do Estatuto da Cidade, comporta outras espécies de tratamento normativo.

Podemos concluir sobre esse aspecto que, mesmo que excepcionalmente, outras espécies de regularização podem ingressar em Cartório, com tratamento diferenciado daquele conferido pela Lei Federal nº 6.766/79.

Neste sentido, destacamos as lições do desembargador paulista Kioitsi CHICUTA (2003):

Tradicionalmente, a regularização fundiária se fazia com observância da Lei nº 6.766/79, mas, agora, a visão não é mais tópica e sim abrangente, o que pode ser observado pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece as diretrizes básicas da política urbana, na forma do artigo 182 da Constituição Federal (a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes), dispondo no parágrafo 1.º que “o plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana”, acrescentando no parágrafo 2.º que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (g.n)

Vejamos também a posição de AGUIAR e BORBA (2007) a respeito:

Ao mesmo tempo em que se constitui como um direito positivo, advindo dos canais competentes de expedição de norma jurídica, destituído de vícios formais e materiais, porque percorre os canais previstos no ordenamento processual legislativo, as disposições da CUEM são, igualmente, um direito subjetivo.

Tal fato representa a possibilidade de que o indivíduo provoque o Estado para fazer valer sua pretensão contra a Administração Pública e contra terceiros, pois é oponível “erga omnes”, distinguindo-a de todos os demais instrumentos de regularização fundiária.

Entender que a regularização fundiária que visa reconhecer um direito subjetivo tenha como pressuposto o atendimento aos requisitos de uma lei de parcelamento do solo voltada aos casos de comercialização de lotes e deva ser por esta disciplinada é o mesmo que afirmar que a usucapião urbana, prevista constitucionalmente, e regida pelo Estatuto da Cidade e pelo Código Civil, deve também se subordinar a Lei Federal nº 6.766/79.

Com efeito, tanto a concessão de uso especial para fins de moradia quanto a usucapião possuem características análogas: ambas têm, potencialmente, condições de conferir a regularidade fundiária de assentamentos informais, se consideradas na sua dimensão coletiva. Isto significa que têm o condão curativo próprio à regularização fundiária tradicional, e mais, implicam em regularização fundiária de parcelamento do solo, mesmo que por via oblíqua.

Podemos concluir que o registro da concessão especial de uso para fins de moradia não deve se submeter aos regramentos previstos na Lei Federal nº 6.766/79.

Procedimentos jurisdicionais de registro

Em alguns Estados da Federação, o procedimento de registro da regularização fundiária é disciplinado por normas específicas da Corregedoria Geral de Justiça.

Esse órgão surge historicamente da função exercida pelo corregedor. A correição era a ação exercida pelo corregedor na sua comarca, como representante do Rei. Os corregedores, também designados por meirinhos ou adiantados, eram os magistrados que fiscalizavam a administração da justiça nas comarcas.

Hoje a Corregedoria Geral da Justiça é órgão que funciona na sede do Poder Judiciário estadual. É executora das funções de controle, fiscalização, orientação e instrução dos serviços jurisdicionais e administrativos da Justiça do 1º grau e dos **Cartórios Extrajudiciais**, com jurisdição em todo o Estado, sendo dirigida por um desembargador eleito nos termos da lei, denominado Corregedor Geral da Justiça.

Os Cartórios de Registro de Imóveis são cartórios extrajudiciais.

No gozo de suas atribuições, a Corregedoria Geral de Justiça em alguns dos Estados brasileiros edita normas que estabelecem regras específicas para disciplinar o registro da regularização fundiária.

Não pretendemos analisar todas as normas vigentes em cada um dos Estados da Federação, mas vale ressaltar dois aspectos: o primeiro é que todos aqueles que se dedicam à prática da regularização fundiária devem, de antemão, procurar conhecer se **no seu Estado** a Corregedoria Geral de Justiça editou normas relativas à regularização fundiária, e quais os preceitos que a mesma determina sobre a matéria.

Como é a situação no seu Estado?

O segundo aspecto cinge-se a uma crítica baseada na prática: alguns Estados possuem normas especiais editadas pela Corregedoria Geral de Justiça que determinam que o registro da regularização fundiária deve ser antecedido por processo jurisdicional, ou seja, deve-se ingressar na justiça para obter o competente mandado de registro da regularização fundiária.

A título de exemplificação, temos no Estado do Acre o Provimento Conjunto nº 01, que institui o “Projeto Meu Lugar Legal”, editado pelo Tribunal de Justiça do Estado, Corregedoria Geral da Justiça, Procuradoria Geral de Justiça, Procuradoria Geral do Estado e pelo Prefeito de Rio Branco representando a Prefeitura e a Associação dos Municípios do Acre – AMAC. No Estado do Mato Grosso, o Provimento nº 50/2007 da Corregedoria Geral de Justiça. No Estado do Amazonas, o Provimento 90/2003, também editado pela Corregedoria Geral de Justiça. No Ceará, o Provimento nº 01/2007, editado pela Corregedoria Geral de Justiça daquele Estado. No Estado de São Paulo, o Provimento nº 58/89.

Todas as normas citadas acima determinam o prévio exame do Poder Judiciário para o registro da regularização fundiária, o que contribui enormemente para a morosidade do processo de registro.

Apesar de os órgãos licenciadores da regularização fundiária gozarem de fé pública, em regra, no bojo do processo judicial, ainda que de natureza administrativa, é determinada perícia para formação da convicção do juiz, o que confere mais tempo ao desenrolar do processo.

Certamente, este é um dos entraves na regularização fundiária, e que pesem os acurados olhos do poder judiciário. Experiências em Estados que não exigem tal procedimento jurisdicional demonstram que o ingresso do pedido de regularização fundiária diretamente junto ao Cartório de Registro de Imóvel competente, além de não trazer qualquer prejuízo à segurança jurídica, agiliza expressivamente os processos de regularização fundiária. Citemos como exemplo o Estado do Rio Grande do Sul, por meio do provimento More Legal III, e o Estado do Rio de Janeiro, Provimento nº. 44/99, que dispensam o prévio procedimento judicial.

Conclusão

O registro da regularização fundiária demanda por procedimentos mais simplificados, sob pena de jamais finalizarmos a regularização do assentamento, que se traduz nos registros.

Como se pode notar, do ponto de vista registral, a legislação brasileira que incide sobre o registro da regularização fundiária ainda tem muito a avançar. Vimos que são exigidos os mesmos documentos previstos no art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79, com a perspectiva de manter os padrões de segurança de aquisição de lotes em parcelamentos do solo recém implantados. Contudo, essas exigências tornam-se grande obstáculo ao registro da regularização fundiária nos Estados que não contam com Normas expedidas pelas respectivas Corregedorias Gerais de Justiça visando à simplificação de ritos para registro do parcelamento regularizado junto aos Serviços de Registro de Imóveis.

Isto significa que o registro da regularização fundiária padece pelo excesso de disposições, uma vez que é disciplinado por normas que não atendem às suas peculiaridades.

Nesta esteira, certamente temos a aprender com o registro dos projetos urbanísticos de áreas sujeitas às concessões de uso especial. Se por um lado tem por escopo o controle de disponibilidade da área pública, por outro pode nos ensinar que o registro da regularização fundiária demanda exclusivamente por procedimentos mais simplificados, sob pena de jamais atingirmos a etapa final da regularização do assentamento, que se traduz nos registros.

O registro dos títulos na regularização fundiária

O registro dos títulos (compromissos de compra e venda, promessas de cessão, instrumentos particulares) na regularização fundiária de parcelamentos implantados em áreas particulares, tal como o registro do próprio parcelamento, possui como regra geral a Lei Federal nº 6.766/79. Em especial, destaquemos os arts. 25 a 36 (contratos) e 38 e 40 (regularização do parcelamento do solo promovido pelo Município ou DF) e 41 (registro do compromisso de venda e compra).

Está previsto que deve ser depositado em Cartório um contrato denominado “padrão”, com no mínimo os seguintes elementos:

“Art. 26 - Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.”

Um dos grandes entraves nos registros de parcelamentos regularizados é que os contratos firmados com os adquirentes, não raras vezes, desatendem aos elementos previstos na Lei Federal nº 6.766/79. Em decorrência, não “podem” ser averbados na matrícula aberta por ocasião do registro da regularização fundiária.

Um outro aspecto diz respeito à morosidade do processo de regularização fundiária, tendo em vista as diversas vendas que podem ocorrer no lapso temporal entre a primeira aquisição e a data da regularização fundiária.

A alternativa lançada pela nº Lei 6.766/79, com fim de assegurar aos adquirentes a efetiva transmissão da propriedade da área, traduz-se na possibilidade de o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço **avençado**, obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado (art. 41), desde que o parcelamento tenha sido regularizado pela Prefeitura ou pelo Distrito Federal.

Avençado: acordado, ajustado.
Dicionário Houaiss.

Nesse aspecto, o art. 41:

...induz a considerar que, ocorridas aquelas circunstâncias especiais, um contrato celebrado mediante instrumento particular, o compromisso de compra e venda, mesmo não averbado ou registrado no registro de imóveis competente, faz base formal suficiente para a obtenção do registro de propriedade imobiliária, consumando a transmissão do domínio, desde que esteja devidamente firmado e o adquirente comprove o depósito de todas as prestações do preço avençado... claro está que as prestações depositadas não precisam cobrir a totalidade do preço avençado. Basta apenas a comprovação de que todo o preço foi pago, seja parte ao loteador, seja parte depositada em cartório ou até parte paga diretamente ao poder público, nos termos do § 3º do art. 40. (MUKAI e outros, 1987, p. 241/242).

É importante frisar que a forma de transmissão de domínio prevista neste dispositivo é norma de direito excepcional e anômala daquelas previstas pelo Código Civil, e se o legislador assim o previu, é claro o escopo de proteger o comprador de lotes pertencentes a loteamento irregular, o qual não logrará obter a escritura do loteador faltoso.

TAMISO (1999, p. 317) também traz lições valiosas a respeito:

Evidencia-se, assim que o legislador preocupou-se com as várias fases de regularização dos parcelamentos, ou seja, a regularização de um loteamento implicará não só na solução das questões urbanísticas (aprovação dos órgãos públicos competentes) e cíveis (situação dominical). Buscou-se, também, a regularização da situação fundiária da área (vez que somente após o registro do parcelamento é que os lotes passarão a ter existência jurídica), inclusive em relação aos compradores.

E assim foi feito porque as conseqüências advindas da incompleta regularização do parcelamento atingem a toda a comunidade, causando até mesmo reflexos na segurança jurídica dos negócios celebrados: os adquirentes de lotes irregulares (comumente alienados inúmeras vezes) terão dificuldade (ou impossibilidade) de constatar a quem realmente pertencem, possibilitando a celebração de contratos irregulares e até fraudulentos.

Atentas a essas questões, algumas Corregedorias de Justiça disciplinaram a matéria.

Exemplo 1 – Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo – provimento nº. 58/89:

155. Nos loteamentos ou desmembramentos regularizados pelas Prefeituras Municipais, valerá, como título hábil ao registro dos lotes, o contrato de compromisso de venda e compra celebrado antes da regularização, desde que o adquirente comprove, perante o oficial, o pagamento ou o depósito de todas as prestações do preço avençado, bem como do imposto de transmissão devido, sem prejuízo do cumprimento de outras exigências previstas na Lei dos Registros Públicos.

155.1. Gozará de idêntica validade o contrato de cessão, desde que firmado numa das vias do compromisso de venda e compra, ou, embora formalizado em instrumento separado, venha acompanhado do instrumento de compromisso de venda e compra.

155.2. Para tal fim, o oficial, achando a documentação em ordem, procederá ao registro da transmissão de propriedade, arquivando uma via do título e os comprovantes do pagamento. Se a documentação for microfilmada, poderá ser devolvida.

155.3. Na hipótese prevista no item 155.1, o compromisso de venda e compra e a cessão serão registrados.

Exemplo 2 – Corregedoria Geral do Rio Grande do Sul – Projeto More Legal III:

TÍTULO III

Do Registro dos Contratos

Art. 6º - Registrado ou averbado o parcelamento (loteamento, desdobramento, fracionamento ou desdobro) 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.

§ 1º - O registro poderá ser obtido diante da comprovação idônea da existência do contrato, nos termos do artigo 27, § 1º e § 2º, da Lei nº 6.766/79;

§ 2º - 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.

§ 3º - Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estado ou Municípios, e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular.

§ 4º - A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

§ 5º - Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade, e a sua cessão em compromisso de compra e venda, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas no Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

§ 6º - 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 acompanhados da respectiva prova de quitação das obrigações do adquirente e de guia de pagamento ou de exoneração do ITBI, registro esse que será feito a requerimento escrito do adquirente, sendo essa regra aplicável somente nos casos do § 3º deste artigo.

Exemplo 3 – Corregedoria Geral do Rio de Janeiro – Provimento nº 44/99

Art. 6º - Nos loteamentos ou desmembramentos realizados nos termos da Lei nº 6.766/79 e regularizados pelas Prefeituras, valerá, como título ao registro dos loteamentos, o contrato de compromisso de venda e compra celebrado antes da regularização, desde que o adquirente comprove, perante o Oficial do Registro, o pagamento ou depósito de todas as prestações do preço avençado, bem como do imposto de transmissão devido, sem prejuízo do cumprimento de outras exigências previstas na Lei de Registros Públicos.

§ 1º - gozará de idêntica validade o contrato de cessão e promessa de cessão, bem como os documentos constantes do art. 27, §1º, da Lei nº 6.766/79, desde que firmado numa das vias do compromisso de venda e compra, ou, embora formalizado em instrumento separado, venha acompanhado do instrumento de compromisso de venda e compra.

§2º - Para tal fim, o Oficial, achando a documentação em ordem, procederá ao registro da transmissão da propriedade, arquivando uma via do título e os comprovantes dos pagamentos. Se a documentação for microfilmada, poderá ser devolvida.

§3º - Na hipótese prevista no §1º, os contratos ali previstos deverão ser registrados.”

Mais afinada com o espírito do Estatuto da Cidade, temos a Ordem de Serviço nº 04/2005 expedida pelo Juiz de Direito Titular Corregedor da 1ª Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo. Vejamos:

“V - REVALIDAÇÃO DE TÍTULOS:

15. - Regularizado o registro do parcelamento os interessados, detentores de direitos sobre os lotes do parcelamento, poderão promover o REGISTRO de seus títulos e documentos de aquisição, nos termos do art. 41, da Lei nº 6.766, comprovando a quitação;

§ 1º - Quando os contratos de compromisso de venda e compra e cessão(ões) de direitos não contiverem as qualificações necessárias dos compromissário(s) comprador(es) e seu(s) respectivo(s) cônjuges, serão complementados por requerimento assinado pelo interessado, acompanhado de cópias autenticadas das cédulas de identidade, CPF e certidão de casamento, quando for o caso;

§ 2º - A prova de quitação do preço do lote se dará através de termo de quitação assinado pelo loteador, com firma reconhecida ou com a apresentação da última parcela do preço avençado, devidamente quitada;

§ 3º - Quanto constar do título que o loteador (es) é (são) representado(s) por procurador, deverá ser apresentada a respectiva prova de representação;

§ 4º - Em qualquer caso, não deve ser exigida a apresentação da CND do INSS e certidão de quitação de tributos federais;

§ 5º - O imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) deverá ser recolhido à PMSP antecedentemente ao pedido de registro;

§ 6º - Quando a descrição do lote constante do título foi imperfeita, o Oficial Registrador complementarará os dados faltantes, coletados diretamente da planta "AU", arquivada na serventia imobiliária;

16. - Caso o título ou os documentos de quitação ostentem imperfeições ou desajustes no que diz respeito aos aspectos ligados à especialidade registrária, poderá o interessado requerer a REVALIDAÇÃO, nos termos do § 13º, do art. 213, da Lei de Registros Públicos, visando habilitá-lo a registro;

Parágrafo único: - Para a revalidação de título o interessado poderá produzir prova documental ou técnica, notificando, se for o caso, o(s) titular(es) do domínio e/ou o empreendedor(es).

Conclusão

As experiências legislativas acima demonstram a necessidade de elaborar e aprovar instrumentos normativos que facilitem, após o registro do projeto de regularização fundiária, a recepção e registro dos títulos de aquisição dos lotes junto à matrícula correspondente.

Sem dúvida, é fundamental a elaboração de lei própria que discipline a regularização fundiária em todas as espécies e dimensões. É inviável conduzir procedimentos de regularização de loteamentos implantados irregularmente, seguindo, basicamente, as mesmas exigências legais para registro de um novo parcelamento do solo.

Para tanto, será necessário considerar não apenas os aspectos urbanísticos, mas também os aspectos jurídicos anteriormente apontados.

No que se refere ao registro de contratos, deve-se ainda analisar se a ausência da qualidade formal dos mesmos pode revelar que a alternativa indicada pela Constituição Federal, qual seja a usucapião, não se torna mais adequada, caso estejam presentes os requisitos desse instituto jurídico.

TAMISO indica ainda um outro caminho jurídico que merece ser experimentado nos procedimento de regularização: trata-se de “*buscar-se a regularização dos títulos dos adquirentes, através de sentença substitutiva de vontade do parcelador, de maneira coletiva, se atendidos alguns requisitos*”.

Neste aspecto revela TAMISO:

Do cotejo desses dispositivos com o já citado **art. 641 do CPC**, conclui-se que, na hipótese de haverem os compradores pago integralmente o preço avençado, se esquivarem os loteadores de lhes outorgar as escrituras definitivas e não for possível o ingresso dos compromissos particulares no registro, viável será a obtenção de provimentos jurisdicional equivalente à declaração de vontade injustamente negada pelos parceladores.

i

Código de Processo Civil, Art. 641 - Condenado o devedor a emitir declaração de vontade, a sentença, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida.

“Como conseqüência, os lotes serão adjudicados aos adquirentes, demonstrada a qualidade de compromissário comprador ou cessionário e o pagamento total do preço” (TAMISO, op. cit., p. 322).

Por fim, não obstante toda sorte de dificuldades, é importante, nas etapas da regularização fundiária, inclusive naquelas atinentes ao registro, lançar mão de todos os instrumentos técnicos e jurídicos previstos no ordenamento jurídico do país: as leis específicas já citadas nesse texto, normas da Corregedoria Geral de Justiça do respectivo Estado da Federação, Código Civil Brasileiro e Código de Processo Civil Brasileiro.

Propomos que você realize a seguinte atividade individual:

- Leia a íntegra do artigo Retificação de Registro, de Venício Antonio de Paula Salles, disponível na Biblioteca Virtual.
- Resuma os pontos principais.
- Anote suas dúvidas.
- Exponha suas dúvidas no tópico desta atividade no Fórum.

Na aula 10 você conhecerá mais sobre a regularização fundiária de ocupações em áreas públicas. Verá como essas áreas são classificadas e quais são os requisitos e estratégias para requisitar a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia – CUEM. Também estudará como são os procedimentos de regularização fundiária em terras da União.

Bibliografia

AGUIAR, Carlos e TERESA, Borba. “Regularização Fundiária e Procedimentos Administrativos”. In: ROLNIK, Raquel [et al.]. **Regularização Fundiária Plena, Referências Conceituais**. Brasília: Ministério das Cidades, 2007.

BASSUL, José Roberto. **Estatuto da cidade: Quem Ganhou? Quem Perdeu?**. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2005

CHICUTA, KIOITSI. “A Função Registral e a Atuação do Judiciário - Breves Considerações Sobre a Desapropriação Judicial e a Concessão Real de Uso”. In **Boletim Eletrônico IRIB/ANOREGSP 804. 28/03/2003**.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**, 13ª. São Paulo: Atlas, 2001

JACOMINO, Sérgio [org.]. **Registro de Imóveis: Estudos de Direito Registral Imobiliário: XXV e XXVI Encontros dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2000.

MAXIMILIANO, Carlos. **Hermenêutica e Aplicação do Direito**. Porto Alegre: Livraria do Globo, 1923.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 32ª. São Paulo: Malheiros, 2006.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 17ª. São Paulo: Malheiros, 2003.

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. 18ª, São Paulo: Atlas, 2005.

MUKAI, Toshio. **Direito Urbanístico e Ambiental**. Belo Horizonte: Fórum, 2004.

MUKAI, Toshio. e outros. **Loteamentos e Desmembramentos Urbanos**. São Paulo: Sugestões Literárias, 2ª ed., 1987.

ROLNIK, Raquel. **A Cidade e a Lei: Legislação, Política Urbana e Territórios na Cidade de São Paulo**. 3ª Edição. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 2003.

ROLNIK, Raquel [et al.]. **Regularização Fundiária Plena, Referências Conceituais**. Brasília: Ministério das Cidades, 2007.

SALLES, Venício Antonio de Paula. **Direito Registral Imobiliário**. São Paulo Saraiva, 2006.

_____. Retificação de Registro. Associação dos Notários e Registradores do Distrito Federal - ANOREG/DF, 19.08.2004. http://www.anoregdf.org.br/paginas/artigos_exibe.asp?id=1. Acessado em 30.03.2008.

SAULE JÚNIOR, Nelson. **Direito à Cidade: Trilhas Legais para o Direito às Cidades Sustentáveis**. São Paulo: Max Limonad Editora, 1999.

_____. [et al.]. **Manual de Regularização fundiária em Terras da União**. São Paulo: Instituto Pólis; Brasília: Ministério do Planejamento Orçamento e Gestão, 2006.

_____. **A Proteção Jurídica da moradia nos Assentamentos Irregulares**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.

SILVA, José Afonso, **Direito Urbanístico Brasileiro**. 4ª. Edição. São Paulo: Malheiros, 2006.

SILVA, Lucilva Pereira da. **Julgados de Retificação de Área**. São Paulo: Edipro, 1995.

TAMISO, Cláudia Helena. “Alguns Aspectos da Lei do Parcelamento do Solo e a Transmissão do Domínio dos Lotes”. In: **Temas de Direito Urbanístico**. Ministério Público do Estado de São Paulo/CAOHURB, 1999, p. 317.

Publicações institucionais

Balanço Qualitativo de Gestão: 2001-2004. São Paulo, Prefeitura do Município de São Paulo / Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, 2003.

Estatuto da Cidade: Guia para Implementação pelos Municípios e Cidadãos, Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.

Regularização de Loteamentos no Município de São Paulo. São Paulo, Prefeitura do Município de São Paulo / Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, 2003.

Roteiro para as Áreas Públicas Ocupadas. Programa de Regularização da Prefeitura do Município de Osasco / Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, 2006.

Temas de Direito Urbanístico, [Coord. Geral José Carlos de Freitas]. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo: Ministério Público do Estado de São Paulo, 1999.



Esta aula se divide em duas partes. Na primeira, você verá uma síntese do surgimento, no Brasil, do conceito histórico de terras públicas, como elas se classificam e quais são os instrumentos disponíveis para regularização fundiária aplicáveis a ocupações de interesse social em áreas municipais e estaduais.

Na segunda parte, estudaremos os avanços legais para regularização de ocupações de interesse social em áreas públicas da União. Você também terá a oportunidade de conhecer as diretrizes da Secretaria do patrimônio da União, quais os instrumentos específicos de regularização fundiária em áreas da União (aforamento, inscrição de ocupação, permissão, etc.) e quais são os procedimentos para efetivação desta regularização fundiária (o passo a passo da regularização em áreas da União).