



**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA,
USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E
ESTREMAÇÃO**

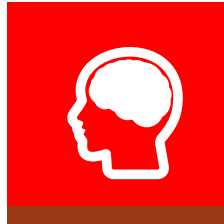
José Celso Vilela – CRI Itabira



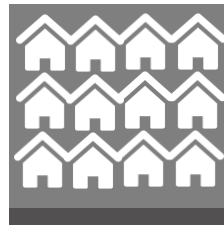
CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Apresentação

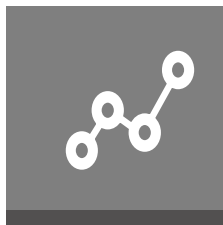
Função do Registrador



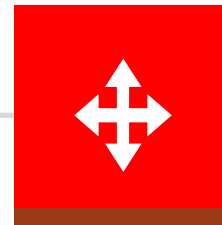
Regularização Fundiária Urbana



Quadro Resumo



Usucapião
Extrajudicial



Estremação

A black and white photograph of legal symbols: a pair of scales of justice, a stack of books, and a wooden gavel. The scales are in the center, with books behind them and the gavel to the left. The scene is set on a reflective surface.

REGISTRO DE IMÓVEIS

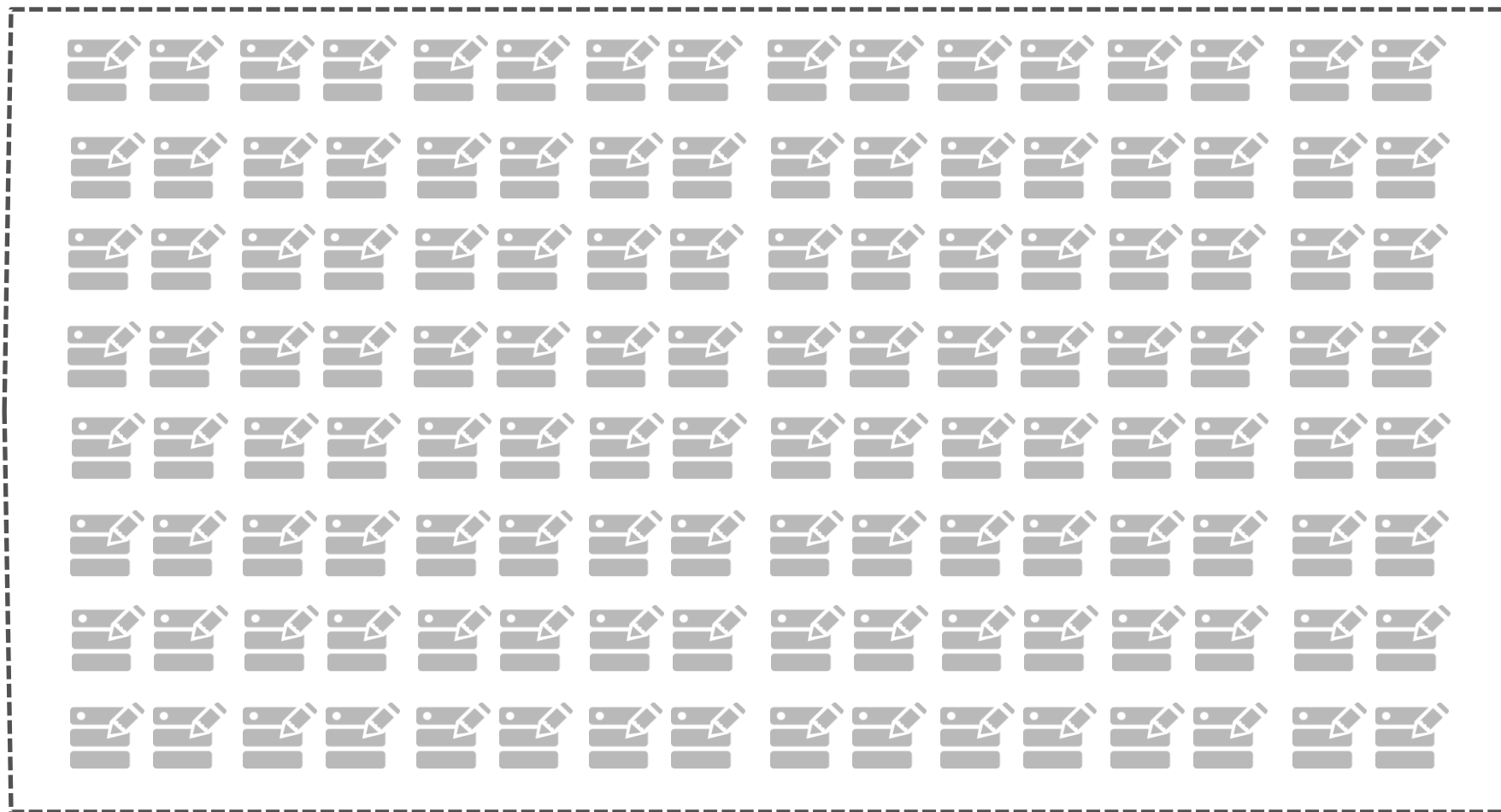
Principal função: Segurança Jurídica

REGISTRO DE IMÓVEIS

Legitimação da atividade:
Universalização dos serviços

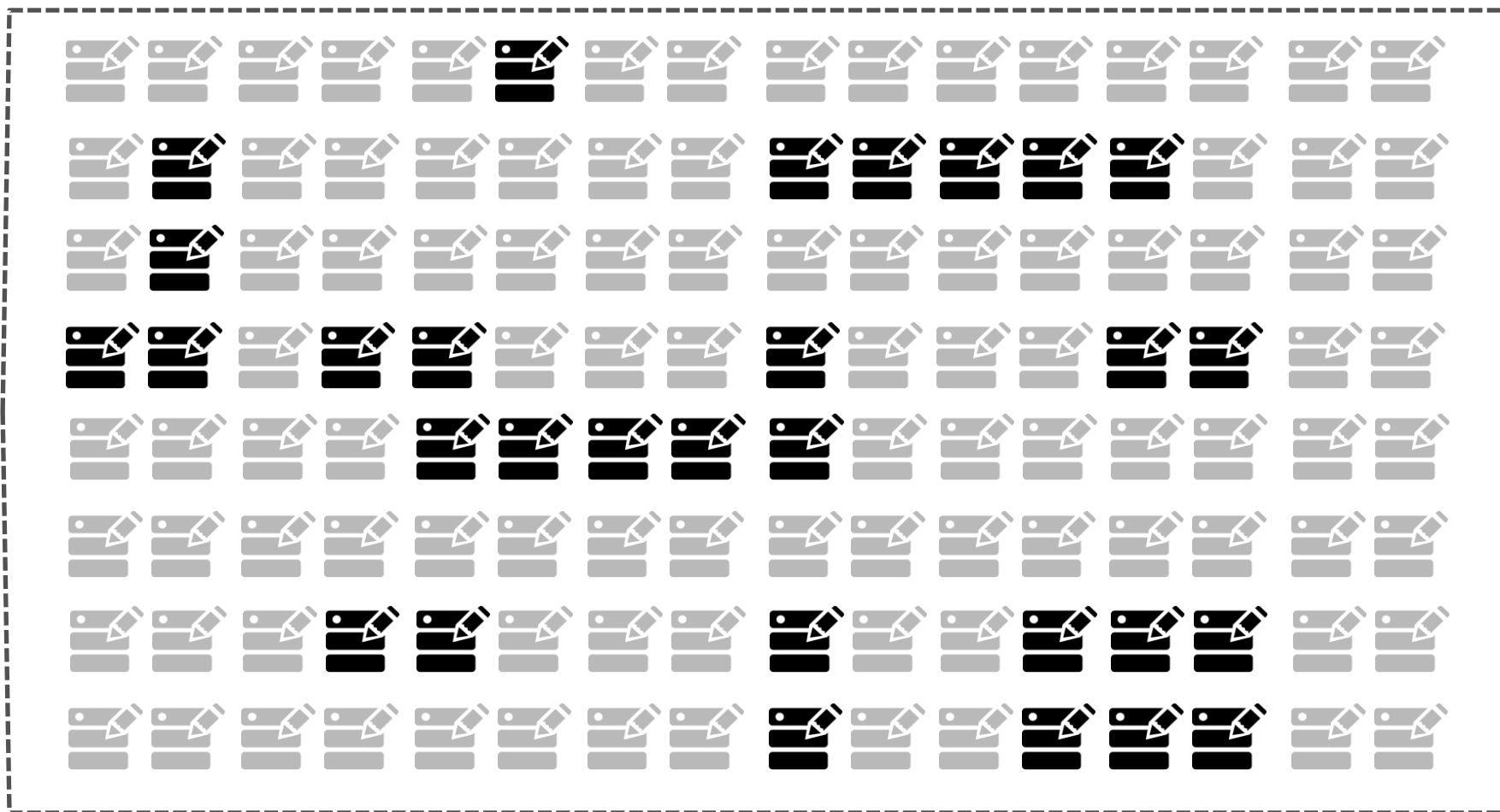
ITABIRA

65.000 inscrições cadastrais urbanas e...



ITABIRA


Apenas **19.000 matrículas de imóveis urbanos**, o que representa um percentual de **29%***.





REGISTRO DE IMÓVEIS

Princípio da instância:
Sistema registral inerte



Evolução legislativa: Releitura da Função

MOVIMENTO LEGISLATIVO RECENTE

Lei Federal nº 11.977/2009.

Reconhecimento de situações consolidadas à margem das normas de parcelamento e de aquisição da propriedade formal.

Objetivo: permitir o acesso registral a situações mediante normas de exceção às vias formais de transmissão da propriedade e parcelamento do solo.

Artigo 46, da Lei 11.977:

“Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e **à titulação de seus ocupantes**, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado”.

Matriz constitucional:

- Função social da propriedade urbana;
- Direito à moradia;
- Dignidade da pessoa humana;
- Direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Princípio implícito a ser perseguido pelo registrador > viabilização do acesso registral.

Muito mais que “*in dubio pro registro*” (Serpa Lopes). Requer postura ativa.

Flexibilizações presentes na Regularização Fundiária:

1). Art. 52*, da Lei 11.977/09:

- Redução de tamanho de lotes;
- Redução de percentual de transferência de imóveis ao Município.

*Interesse social ou específico.

2). Art. 15, do Provimento 44, do CNJ:

Autorizada a abertura de matrícula com o Auto de Demarcação Urbanística para, entre outras hipóteses:

- Área sem matrícula ou transcrição anterior (abre-se matrícula com “proprietário não-identificado”);
- Área com descrição diversa da existente*, seja parte de imóvel maior, ou área descrita em mais de uma matrícula (proprietário registral é transportado).

*Exceção ao princípio da unitariedade matricial.

3). Lei Federal 8.212/91 (Previdência Social):

Art. 47. É exigida Certidão Negativa de Débito – CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos: [...]

§ 6º **Independente de prova de inexistência de débito:** [...]

e) a averbação da construção civil localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social, na forma da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009.

A black and white photograph of a hand holding a key. The key has a house-shaped keychain attached to it. The background is blurred. A semi-transparent dark grey horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing the text 'USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL' in red.

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- Usucapião é **forma de aquisição** da propriedade imobiliária.
- Num contexto amplo, é considerado **regra**, ao lado das demais formas de aquisição da propriedade levadas a registro.
 - Não é informado por normas expressas de exceção ao sistema registral, mas há apenas construção jurisprudencial nesse sentido.
- Usucapião concorre com as formas de alienação (compra e venda, doação, inventário e partilha, etc.).
- Usucapião extrajudicial será utilizada como forma de superação de diversos óbices ao registro de títulos de alienação defeituosos.

Risco da “Bala de Prata”?

Abandono das demais vias ordinárias de transmissão da propriedade e parcelamento do solo urbano.



Estímulo ao Clandestinismo das transmissões

X

Publicidade do Sistema Registral

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL



Larga escala: Sérias implicações tributárias e urbanísticas.

Questões tributárias:

- **Transmissões intermediárias:** Entendimento do CORI – registrador não é obrigado a aferir tributação de contratos intercorrentes.
- **Sobre a usucapião:** Discussão sobre aquisição originária ou derivada.

Questões urbanísticas:

- “A usucapião é forma de aquisição da propriedade, de titulação formal, mas não pode se converter em forma principal de parcelamento do solo urbano.”
- Deslocamento da ordenação do território urbano municipal do Poder Público para o particular.
- **Burla ao artigo 182 da Constituição Federal:**
“2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”.

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Usucapião Extrajudicial para imóveis sem matrícula localizada:

“Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - **planta e memorial descritivo assinado** por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e **pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;**

(...)

§ 2º **Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador** competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, **interpretado o seu silêncio como discordância.**

§ 3º **O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município,** pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, **para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.**

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Cotejo valorativo:

Segurança jurídica X Viabilização de acesso registral

Interpretação que confere maior segurança jurídica: (DR LEONARDO BRANDELLI)

- ✓ Só se pode processar extrajudicialmente a usucapião quando houver matrícula ou transcrição para o imóvel.
- ✓ Interpretação literal do NCPC quanto à necessidade de anuência de proprietário e confrontantes.
- ✓ Facilitação de buscas e atenuação da responsabilidade do registrador: (Requerente indica a matrícula ou transcrição do imóvel usucapiendo).

Interpretação que confere maior viabilização de acesso registral:

- ✓ Interpretação ampliativa (restritiva da exigência de anuência).
- ✓ Fragilidade inicial: carece de uma corroboração jurisprudencial que a fortaleça.
- ✓ Dificuldade já conhecida de certificação de inexistência de matrícula/transcrição: especialização objetiva precária de matrículas e transcrições antigas.

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Quando não se encontra matrícula para a área objeto de usucapião:

Procedimento judicial:

Registrador certifica inexistência, apondo ressalvas na certidão (especialidade objetiva precária).

Juiz avalia conjunto probatório e decide.

Oficial registra aquisição da propriedade em cumprimento a mandado judicial.

Questões de dúvida são oferecidas em Nota Devolutiva. Se Juiz confirmar ordem, registra-se.

Procedimento extrajudicial:

Registrador certifica para ele mesmo cancelar a aquisição da propriedade.

*** Quanto à possibilidade de se tratar de terra devoluta:**

Prazo de 15 dias para manifestação do Estado, ou é obrigatória a sua manifestação?

Impugnação pelo Município:

Fundamentos para impugnação pelo Município no procedimento da usucapião extrajudicial:

Hipóteses:

- Não se localiza matrícula para o imóvel; ou
- Há matrícula para a área maior.
 - Burla ao artigo 182 da Constituição Federal.
 - Falta de aprovação de parcelamento, com conseqüente falta de transferência de percentual de áreas ao Município, etc;
 - Desrespeito à área mínima dos lotes; etc.

A large crowd of stylized human figures, with one figure in the foreground highlighted in red. The figures are arranged in a dense, funnel-shaped pattern, tapering towards the top. The background is a light, neutral color.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

Instrumentos:

1. Auto de demarcação urbanística:

- Maior segurança territorial;
- Cria-se contraditório mais amplo.
- Antecipa-se manifestação dos entes públicos.
- Há maior divulgação, chamamento público, envolvimento social.
- Maior segurança com intercâmbio documental entre CRI e Prefeitura no procedimento.
- Aspectos urbanísticos são verificados pelo próprio Município.

2. Flexibilização do tamanho de lotes:

- Na usucapião extrajudicial, as restrições legais urbanísticas (por exemplo: tamanho de lotes) devem ser respeitadas (oficial não tem jurisdição; não se pode afastar norma de ordem pública de direito urbanístico).
- Entendimento do CORI: Em princípio, há consenso somente na usucapião constitucional para usucapião de área inferior ao módulo (decisão do STF).

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Procedimento da Regularização Fundiária:

PERÍMETRO EXTERNO > PARCELAMENTO > TITULAÇÃO

1). Auto de Demarcação Urbanística para o perímetro externo.

“Proprietário não-identificado” (STJ).

Entendimento firmado com MP, OAB – ADU para Interesse específico.

(Código de Normas)

2). Aprovação e Registro do Parcelamento – criação das unidades imobiliárias individuais (lotes).

FMP urbana pode ser mitigada – art. 52 ad Lei 11.977.

3). Titulação aos beneficiários:

A. Usucapião extrajudicial de matrícula – “usucapião tabular”;

B. Usucapião Administrativa* - Legitimação de posse – “posse tabular” por 5 anos.

*Utilização em regularização de interesse social ou específico**, em que titular registral se mantém inerte (não impugna nem dá anuência).

**Entendimento com MP e OAB – utilização da LP para interesse específico.

USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA:

Usucapião administrativa (“posse tabular” – Dr. Marcelo Couto):

Título de legitimação de posse (título administrativo, confeccionado pelo Poder Público) confere propriedade após os 5 anos de registro de maneira incontestavelmente originária e livre de ônus.

Art. 47, da Lei 11.977/09:

“V – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;”

Possibilidade de ata notarial para subsidiar trabalho do Município (?)

Aplicação: Regularização Fundiária de Interesse Social ou Específico.

- Matrícula localizada, com proprietário inerte.
- Matrícula não localizada (proprietário inexistente).



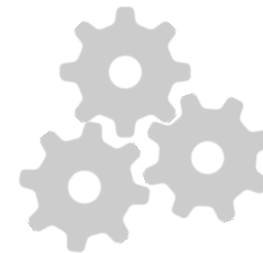
ESTREMAÇÃO URBANA

ESTREMAÇÃO URBANA

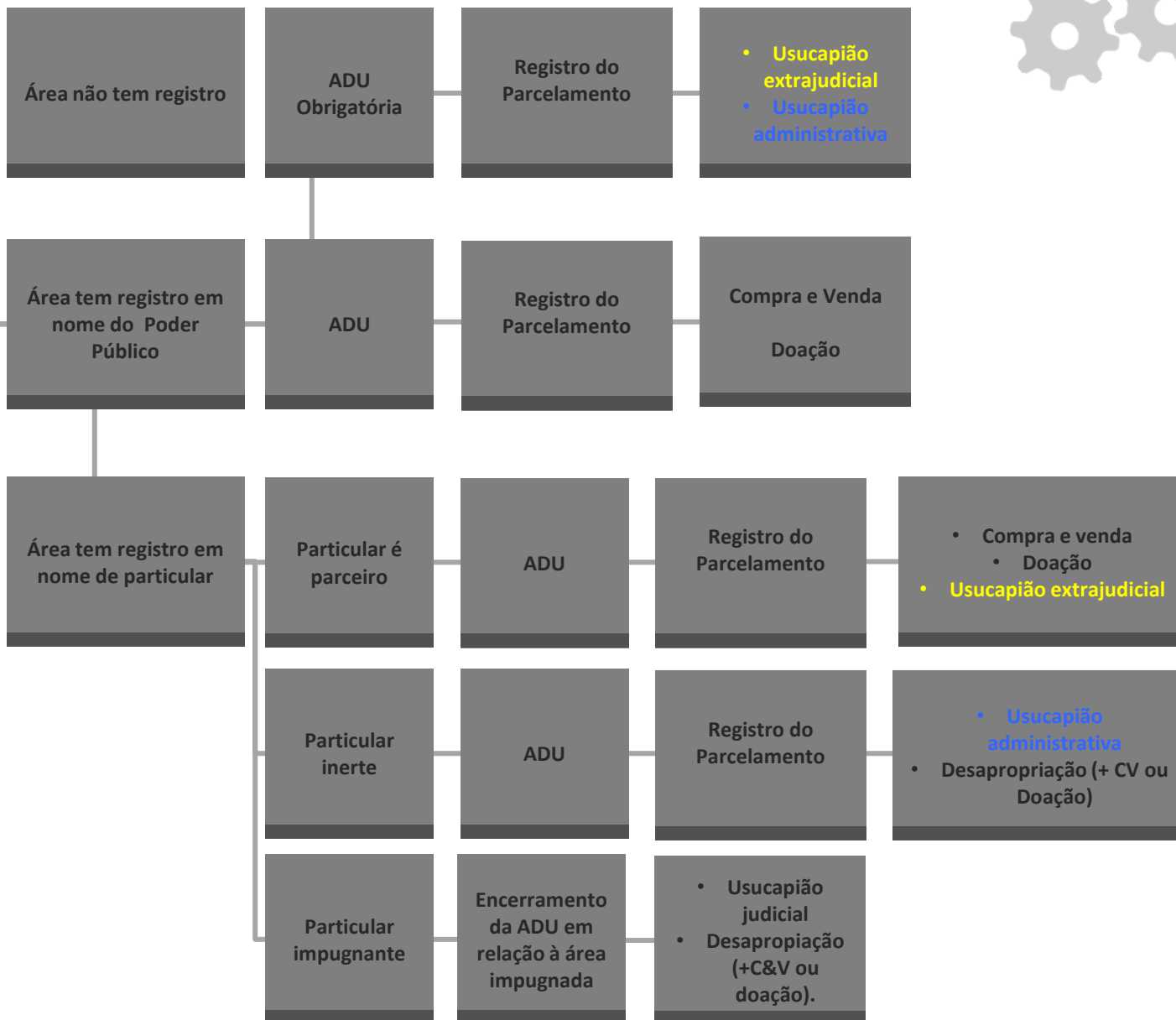
- ✓ Previsto no Código de Normas como fase final de processo de regularização fundiária.
- ✓ Não traduz necessariamente problema de acesso registral da cadeia dominial (formal de partilha registrado).
- ✓ Interessado já é condômino na matrícula, ou teve seu título obstado pelo registrador sob o fundamento do artigo 888, do Código de Normas (título aquisitivo é apresentado a registro junto com a estremação).
- ✓ Individualização da área com posse localizada *pro diviso* de cada condômino.
- ✓ Permite simplificação da especialização da área individualizada (reduz anuência aos confrontantes/condôminos da área de posse localizada).
- ✓ Seria um “desdobro” consorciado a uma extinção parcial de condomínio.

Módulo Urbano: Pode ser fracionada área abaixo do módulo urbano, mediante aprovação municipal (contexto de regularização fundiária de interesse específico).

QUADRO EXPLICATIVO



Interesse Específico
art. 47, VIII, LRF;
art. 21, Prov. 44/CNJ





BOAS PRÁTICAS

PARCERIA COM O MUNICÍPIO

Sugestões de mecanismos a serem inseridos na legislação municipal para auxiliar processos de regularização fundiária e usucapião extrajudicial.

Exemplo do Futuro Plano Diretor de Itabira:

- **Termo de Cooperação Técnica com os Municípios para intercâmbio de cadastro imobiliário.**
Permite identificar áreas de maior irregularidade.
- **Certidão com histórico de contribuintes do IPTU para instruir usucapião extrajudicial.**
Permite dupla pesquisa:
 - ✓ comprovação da posse pelo requerente;
 - ✓ indicador pessoal pra localizar o imóvel.
- **Conselho Municipal de RF com participação do registrador de imóveis** (convite obrigatório, participação facultativa, para o órgão consultivo, indicativo – não deliberativo).
- **Georreferenciamento urbano** – obrigação do particular para qualquer requerimento relativo ao imóvel apresentado ao Município (desdobro, desmembramento, loteamento, anuência em retificação de área, etc).

A glowing lightbulb hangs in the foreground, slightly to the right of center. The background is dark and filled with many other lightbulbs, some of which are also glowing, creating a bokeh effect. The overall atmosphere is warm and focused on the single lit bulb.

CONCLUSÕES

CONCLUSÕES

DUPLA ABORDAGEM

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Ataque na escala real do problema

- Ação que demanda **MAIS TEMPO** devido a necessidade de aprofundamento em diversos temas e interação com outros atores.
- **INÍCIO DOS RESULTADOS DEMORA MAIS**, entretanto tem-se **mais segurança jurídica e acesso registral mais amplo**.

USUCAPIÃO

Ataca individualmente o problema que potencialmente é geral

- Ação que demanda **MENOS TEMPO** para dar uma solução individualizada e menos estruturante.
- **GANHOS INDIVIDUAIS MAIS RÁPIDOS** mas depende da ação dos particulares (Princípio da Instância). Conta-gotas.

Analogia: “Filosofia do lenhador”

OBRIGADO!

(oficial@registroitabira.com.br)

Departamento de Regularização Fundiária



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

AGRADECIMENTOS ESPECIAIS:

Adriana França – 2º Tabelionato de Notas de Itabira

Ana Cristina Maia – CRI Mariana

Ana Caroline Ceolin – CRI São João da Ponte

Aníbal Resende – 6º CRI de Manaus-AM

Eduardo Moreira Reis – OAB-MG

Equipe do Ofício de Registro de Imóveis de Itabira

Fernando Nascimento – 1º RI BH

Francisco Rezende – 4º RI BH

Keziah Silva Pinto – CRI Brumadinho

Lays Lobato

Letícia Maculan – RCPN e Notas do Barreiro - BH

Marcelo Couto – RI Tarumirim

Marta Larcher – Promotora – Coordenadoria de Habitação e Urbanismo - MPMG

Melila Ribeiro e demais colegas de Departamento de Regularização Fundiária do CORI-MG

Funcionários do Município de Itabira

Rafael Del-Fraro – 1º RI Barbacena

Regina Oliveira – CORI-MG

Roberto Andrade – Dep. Estadual

