



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL
CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO E GESTÃO
TERRITORIAL**

**O AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA PARA A
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

Marino Nazareno Lopes Sumariva

Dissertação apresentada ao curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal de Santa Catarina, como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Engenharia Civil.

Orientador: Prof. Dr.-Ing. Jürgen Wilhelm Philips

Florianópolis, 2013

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,
através do Programa de Geração Automática da Biblioteca Universitária da UFSC.

Sumariva, Marino

O AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA PARA A REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA URBANA / Marino Sumariva ; orientador, Jürgen
Philips - Florianópolis, SC, 2013.
132 p.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Santa
Catarina, Centro Tecnológico. Programa de Pós-Graduação em
Engenharia Civil.

Inclui referências

1. Engenharia Civil. 2. Regularização Fundiária. 3. Auto
de Demarcação Urbanística. 4. Titulação Dominial. I. Philips,
Jürgen. II. Universidade Federal de Santa Catarina.
Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil. III. Título.

MARINO NAZARENO LOPES SUMARIVA

**“O AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA PARA A
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA”**

Dissertação julgada adequada para a obtenção do Título de Mestre em Engenharia Civil e aprovada em sua forma final pelo Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal de Santa Catarina.

Florianópolis, 13 Setembro de 2013

Prof. Roberto Caldas de Andrade Pinto, Dr.
Coordenador do PPGEC

Prof. Jürgen Wilhelm Philips, Dr. – Ing.
Orientador – UFSC

BANCA EXAMINADORA:

Prof. Francisco de Oliveira, Dr.
UFSC/ECV

Prof. Everton da Silva, Dr.
UFSC/GCN-CFH

Prof. Alzir Felipe Buffara Antunes, Dr.
UFPR/DGEOM

Á Deus, nosso todo poderoso, que
sempre confio e dependo;
Ao meu filho Marino Sumariva
Neto, que sempre me traz
motivação para as tarefas mais
difíceis;
Á minha esposa Jecilley, que é um
grande exemplo de coragem,
dedicação, carinho e amor.

AGRADECIMENTOS

Gostaria de fazer os seguintes agradecimentos:

Ao Departamento de Engenharia Civil da Universidade Federal de Santa Catarina, mantedora do Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil – PPGEC, tanto Mestrado e Doutorado, na área de concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário e Gestão Territorial, que acolheu e possibilitou a realização desta pesquisa;

Ao Prof. Dr. – Ing. Jürgen Wilhelm Philips, pela orientação, sugestões e incentivos fundamentais para a conclusão desta pesquisa;

À Mari, secretária do Departamento, pela ajuda sempre disponível;

Aos Profs. Dr. Carlos Loch e Dr. Everton da Silva, pelas contribuições e estímulos para o desenvolvimento do trabalho;

Ao Registrador Lamana Paiva, pelas conversas, sugestões e indicações de pesquisa;

Aos componentes da banca examinadora, pela ajuda inestimável por meio dos apontamentos para o aperfeiçoamento do trabalho;

Aos colegas da Pós: Geraldo, Marcelo, Michele, Adriano, Priscila, Cabral, Schumacher, Leandro, Ricardo, Tadeu, Nedilo, Marcos, entre vários outros;

À empresa Geomais Geotecnologia Ltda pelo apoio ao trabalho, em especial ao engenheiro agrimensor Antônio Fachin;

Aos profissionais, pesquisadores e registradores que trabalham com o Auto de Demarcação Urbanística, pela atenção e pela disponibilização de seu valioso tempo nos relatos, que foi fundamental para o desenvolvimento desta pesquisa;

Aos meus amigos Helder Motta Costa, Fabiano Luiz Nérís e José Carlos Heofacker, ambos também engenheiros agrimensores – os dois últimos também mestres na mesma área de concentração e entidade, pelas oportunidades de debate sobre os temas de Cadastro; e ao Edson Marian, pela ajuda sempre disponível;

Aos meus pais, Marino (in memoriam) e Vilma, pelos valiosos exemplos de vida.

Prepara de fora a tua obra,
e aparelha-a no campo,
e então edifica a tua casa.
Provérbios 24:27

SUMARIVA, Marino Nazareno Lopes. O Auto de Demarcação Urbanística para a Regularização Fundiária Urbana. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Santa Catarina, Programa de Pós-graduação em Engenharia Civil, 2013, 132 f.

RESUMO

O Auto de Demarcação Urbanística é um instrumento inserido na Lei 11.977/2009 – Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) que pode ser utilizado na implementação de um processo de regularização fundiária, buscando desjudicializar, flexibilizar e agilizar a execução do mesmo. A presente pesquisa baseia-se no estudo de caso de aplicação deste instrumento nos municípios de Belo Horizonte, Osasco, Porto Alegre, São José dos Campos e São Paulo, verificando os resultados alcançados, identificando os pontos fortes e fracos, descrevendo análise crítica sobre o mesmo. Com isto, esta pesquisa resgata o histórico de criação do instrumento, explica os passos de execução, verifica casos onde o mesmo foi aplicado, coleta relatos, opiniões e críticas dos agentes que o utilizam, identificando suas vulnerabilidades e seu potencial, apontando ao final o resultado de sua análise e contribuições que procurem melhorar seu emprego. O trabalho está dividido em três partes, sendo a primeira uma revisão de literatura sobre o tema e seus assuntos correlatos, na segunda parte os estudos de caso dos municípios que aplicam o instrumento estudado e na terceira parte a demonstração dos resultados alcançados, onde conclui-se pela utilização do Auto de Demarcação Urbanística com sua eficiência limitada a alguns casos de regularização; a necessidade de normas registras nacionais sobre a regularização fundiária; a devida preparação legislativa municipal e o reconhecimento da Legitimação de Posse como ativo no crédito imobiliário.

Palavras chave: Regularização Fundiária. Auto de Demarcação Urbanística. Titulação Dominial.

ABSTRACT

Auto Demarcation Urban is an instrument inserted into the Act 11.977/2009 - Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) that can be used to implement a process of regularization, seeking unjudicialize, flexibility and speed implementation. This research is based on the case study of application of this instrument in the cities of Belo Horizonte, Osasco, Porto Alegre, São José dos Campos and Sao Paulo, checking the results, identifying strengths and weaknesses, describing critical analysis on the same. With this , this research rescues the history of creation of the instrument, explains the motions of running, there cases where it was applied, collection reports, opinions and criticisms of the agents who use, identifying their vulnerabilities and their potential, pointing to the end result of their analysis and contributions that seek to improve their employment. The work is divided into three parts, the first being a review of the literature on the topic and its related issues in the second part of the case studies of municipalities that implement the instrument studied and in the third part to demonstrate outcomes, which concludes by the use of the Auto Demarcation Urban with its efficiency limited to a few cases of regularization, the need for standards on national registries regularization; due preparation municipal and legislative recognition of the Right of Possession as assets in real estate loans.

Keywords: Regularization. Auto Demarcation Urban. Titration dominial.

Lista de Siglas e Abreviaturas

ADU: Auto de Demarcação Urbanística
BID: Banco Interamericano para o Desenvolvimento Econômico
CG: Corregedoria de Justiça
CRFB: Constituição da República Federal do Brasil
CTM: Cadastro Técnico Multifinalitário
ONU: Organização das Nações Unidas
PLHIS: Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMBH: Prefeitura Municipal de Belo Horizonte
PMCMV: Programa Minha Casa Minha Vida
PPGEC: Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil
SMH: Secretaria Municipal de Habitação
SNHIS: Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
TJ: Tribunal de Justiça
UFSC: Universidade Federal de Santa Catarina
ZEIS: Zona Especial de Interesse Social

Lista de Quadros

| | |
|---|----|
| Quadro 1 - Modalidades da Usucapião. | 46 |
| Quadro 2 - Aspectos de flexibilização, celeridade e desjudicialização dos processos pela Lei 11.977/2009..... | 61 |
| Quadro 3 - Assuntos a serem abordados e seus objetivos. | 76 |
| Quadro 4 - Questionamentos que basearam os relatos..... | 78 |
| Quadro 5 - Relato da experiência do município de Belo Horizonte..... | 80 |
| Quadro 6 - Relato da experiência do município de Osasco..... | 82 |
| Quadro 7 - Relato da experiência do município de Porto Alegre..... | 83 |
| Quadro 8 - Relato da experiência do município de São José dos Campos..... | 84 |
| Quadro 9 - Relato da experiência do município de São Paulo. | 86 |
| Quadro 10 - Comparação entre as experiências de cada município. | 88 |

SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| APRESENTAÇÃO | 21 |
| 1 INTRODUÇÃO | 23 |
| 1.1 Hipótese de pesquisa | 25 |
| 1.2 Justificativa..... | 26 |
| 1.3 Limitações | 26 |
| 1.4 Estrutura do Trabalho..... | 27 |
| 1.5 OBJETIVOS..... | 27 |
| 1.5.1 Objetivo Geral | 27 |
| 1.5.2 Objetivos Específicos | 27 |
| 2. REVISÃO DE LITERATURA | 29 |
| 2.1. A amplitude do termo Moradia | 29 |
| 2.2. Regularização fundiária plena e sustentável: conceitos, programas e projetos | 33 |
| 2.3. Ocupações, assentamentos, irregularidades e seus conceitos | 39 |
| 2.4. A posse por necessidade, objetivando a propriedade | 41 |
| 2.5. O instrumento Usucapião na regularização fundiária | 44 |
| 2.6. O direito de propriedade X a função social da propriedade | 48 |
| 2.7. A Habitação de Interesse Social: o problema a ser enfrentado e as políticas públicas no Brasil | 52 |
| 2.8. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) | 56 |
| 2.9. A Lei 11.977/2009 e o Auto de Demarcação Urbanística | 58 |
| 2.10. As informações com responsabilidade técnica no processo de regularização..... | 66 |
| 2.11. A parcela territorial no sistema cadastral e na regularização fundiária..... | 68 |
| 2.12. O Cadastro Técnico Multifinalitário e a Cartografia Cadastral no projeto de regularização fundiária..... | 69 |
| 3. MÉTODOS APLICADOS | 75 |
| 3.1 Estruturação da pesquisa | 75 |
| 3.2 Identificação dos assuntos a serem abordados nos relatos | 75 |
| 3.3.1 Relato de experiência: município de Belo Horizonte..... | 78 |
| 3.3.2 Relato de experiência: município de Osasco..... | 81 |

| | |
|---|-----|
| 3.3.3 Relato de experiência: município de Porto Alegre | 82 |
| 3.3.4 Relato de experiência: município de São José dos Campos | 83 |
| 3.3.5 Relato de experiência: município de São Paulo | 84 |
| 3.4 Comparação dos relatos dos municípios..... | 86 |
| 3.5 Análise e discussão dos relatos..... | 89 |
| 4. Resultados alcançados | 91 |
| 4.1 Conclusões..... | 91 |
| 4.2 Sugestões e Recomendações..... | 92 |
| 5. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA | 95 |
| ANEXO I..... | 103 |
| ANEXO II..... | 105 |
| ANEXO III | 111 |
| ANEXO IV | 123 |

APRESENTAÇÃO

A possibilidade deste trabalho surgiu devido a experiência do autor em trabalhos com levantamentos cadastrais e especificamente quando se tratavam de projetos de regularização fundiária.

Acumulados 15 anos de trabalho em levantamentos cadastrais e metade desse tempo com projetos de regularização fundiária, cada trabalho se torna apaixonante pelas suas características e desafios, cada vez mais empolgantes. Se as atividades de cadastro exigem, entre outras características do profissional, o aprimoramento com as tecnologias, as atividades de regularização fundiária exigem maior conhecimento da legislação e de sua aplicação.

Vários projetos tratam o profissional da agrimensura (engenheiro ou não) como mero participante, principalmente limitando-o quanto a coleta inicial dos dados de campo, por vezes identificando o mesmo somente nas atividades de topografia. Multidisciplinar que é a atividade, é necessário uma equipe com vários profissionais para poder executar um projeto, podendo acumular nas várias etapas: engenheiros, topógrafos, cadastradores, advogados, assistentes sociais, arquitetos, economistas, geógrafos, entre vários outros.

A demanda em que se encontra o país por justiça social, equilíbrio financeiro e distribuição de renda, necessita dessa gama de profissionais com todo seu conhecimento na solução desses problemas que se acumularam ao longo de muitos anos de quase inatividade diante dos mesmos.

A inovação legislativa trouxe “combustível” para iniciarem os projetos, motivar (ou pressionar) os gestores públicos e enfrentar as ideias conservadoras no que diz respeito a aplicação das inovações no Direito Registral.

Com toda demanda social aguardando ação, obviamente cada processo de regularização necessita de seus cuidados, observando a segurança jurídica das possíveis soluções propostas de equação dos problemas. Cuidados estes que passam inclusive pela coleta de informações e produção de projetos que acomodem as necessidades pontuais não deixando de observar a legislação que é elaborada especificamente para os assentamentos irregulares.

A junção dos desafios profissionais aliado a dedicação á pesquisa no meio acadêmico reflete nas linhas do texto, encontrando a realidade do dia a dia com o sonho do ideal a alcançar.

Situação então que motiva a elaboração de uma pesquisa que busca identificar as características deste instrumento inovador, o reflexo de algumas experiências de sua aplicação e seu potencial de uso nos processos de regularização fundiária, que necessitam possuir medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais; como veremos nas próximas páginas.

1 INTRODUÇÃO

Como um dos efeitos econômicos e sociais da industrialização mundial ocorrida nos séculos XIX e XX, as cidades cada vez mais passaram a aumentar sua ocupação, seja pelo aumento da natalidade ao longo dos anos, seja pelo êxodo rural e conseqüente migração para as urbes (SOMENSI *et al*, 2010). A busca por suposto conforto e melhor oportunidade de emprego contribuiu para a migração para os centros urbanos. Com isso os governos municipais se viram diante de problemas cada vez mais sérios de falta de infra-estrutura básica, como: produção de habitações, saneamento básico, sistemas de saúde e educação funcionais, entre outros. Esse contexto fez com que as cidades se tornassem inchadas e incapazes de resolver o problema de seu crescimento desenfreado, refletindo conseqüentemente na situação inicial de posse/propriedade de terra para todas as famílias que dela necessitavam e eram desprovidas de recursos para sua aquisição. Os resultados foram os assentamentos irregulares¹ que tomaram conta geralmente de vazios urbanos, áreas de preservação ambiental, áreas de risco, ou locais desocupados de forma geral². Essa situação fez com que a ONU – Organização das Nações Unidas definisse junto com os Direitos Universais Humanos publicados em 1948 o direito a uma moradia condigna, orientando assim as sociedades e governantes das nações a balizarem suas ações sobre a solução desses problemas.

No Brasil essa situação não foi diferente, registrando seus efeitos que se iniciaram na década de 30 e aumentaram nas décadas de 70 a 80 do século XX, fazendo com que os problemas passassem das metrópoles para as cidades de médio porte, bem como para as demais. Foi a partir de 1965 que a população urbana brasileira passou a ser maior que a rural. A nível mundial isso só ocorreu em 2008.

¹ Os termos “ocupações irregulares”, “assentamentos irregulares” ou “assentamentos precários” serão revezados inicialmente, para depois serem classificados por conceituação, mais a frente.

² Como bem define PMSV-SEURB (2005) sobre os casos de irregularidade fundiária no município de São Vicente/SP: “A população mais pobre é levada a ocupar as áreas que não são interessantes ou não estão disponíveis para o mercado imobiliário, como as áreas localizadas ao longo de rios e córregos, de alta declividade ou destinadas ao uso institucional ou recreativo.”

Com o processo de quase desertificação das áreas rurais e migração para as cidades, as ocupações irregulares geraram passivos sociais que desdobraram em problemas que perduram até os dias atuais, sendo a moradia uma necessidade para as massas que se aglomeraram nos subúrbios, fazendo com que os governos se preocupassem em implementar programas e projetos que suportassem - pelo menos medianamente - essa situação.

Na contramão da resolução destes problemas relacionam-se o atendimento a objetividade da legislação voltada quase que exclusivamente para áreas regulares (e a sua quase inflexibilidade no trato de áreas irregulares), a burocracia dos processos judiciais e administrativos, e os custos processuais para obter-se a titulação de um imóvel.

Procurando dar celeridade aos processos de regularização fundiária, algumas decisões tomadas nas esferas de poder alteraram vários regramentos jurídicos, flexibilizando com isso também as normas registrais principalmente ao longo dos últimos dez anos, buscando reparar a perda que a distância para a realidade trouxe durante esse período.

As alterações legais aliadas ao provimento de recursos financeiros passaram a fazer parte cada vez mais não só dos objetivos, mas também das ações dos governos na implementação da regularização fundiária urbana.

Essas alterações passavam necessariamente por duas leis infraconstitucionais que amparam o direito imobiliário urbano, a Lei 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano) e a Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos).

Isto fez com que o governo federal editasse a Medida Provisória No. 459/2009 que originou a Lei 11.977/2009, lançando o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), posteriormente regulamentada pela Medida Provisória No. 514/2010, (gerando a Lei 12.424/2011). Esta lei trata de vários assuntos relacionados ao direito de moradia e entre eles a

regularização fundiária de interesse social e a regularização fundiária de interesse específico³.

Os artigos 56, 57 e 58 da Lei 11.977/2009 tratam do Auto de Demarcação Urbanística, instrumento que busca dinamizar, prover celeridade e flexibilidade aos processos de regularização fundiária nos casos assemelhados que veremos nesse estudo.

1.1 Hipótese de pesquisa

A hipótese de pesquisa surge quando o Auto de Demarcação Urbanística organiza a peça técnica⁴ em documento formal e demonstra ter o objetivo de dinamizar o processo de regularização fundiária através da definição de etapas e prazos para atingir a titulação pretendida.

Estando supostamente agregados ao instrumento estudado os valores acima descritos, surgem questionamentos sobre o potencial do mesmo, suas possíveis aplicações e limitações de emprego.

Existindo na prática dos projetos de regularização fundiária entraves jurídicos quanto a impossibilidade de transmissão para os posseiros devido ao necessário respeito ao direito de propriedade nos casos de imóveis pertencentes a propriedade privada⁵, o Auto de Demarcação Urbanística surgiu como possível solução gerando expectativa aos promovedores de regularização, na presunção de solucionar estes entraves.

Logo, surge a possibilidade de se estudar a potencialidade do instrumento, analisando as possíveis dúvidas na sua aplicação, bem como suas limitações.

³ Os casos de interesse específico são também assentamentos irregulares, mas que não possuem os quesitos de interesse social, logo não poderão utilizar todas as ferramentas disponíveis para o caso de interesse social.

⁴ A peça técnica é o conjunto composto por plantas, memorial descritivo, relatório, anotação de responsabilidade técnica e demais itens referentes ao projeto.

⁵ Como exemplo pode ser citado o caso de um proprietário particular que parcelou determinada área irregularmente e não promoveu a sua regularização, ou o imóvel de caso semelhante pertencer ao falecido em que o inventário inexistir.

1.2 Justificativa

A motivação para elaboração desta pesquisa surgiu em primeiro momento do desafio técnico e jurídico que a regularização fundiária traz consigo. Diferente dos empreendimentos regulares de parcelamento do solo, que busca na técnica e nos meios legais as condicionantes e determinantes para fazer com que a teoria se transforme em prática, no meio irregular é necessário fazer o caminho inverso, pois a prática já existe, necessitando modifica-la no que é possível, transformando-a em regularidade.

As situações irregulares são variadas e muitos problemas são peculiares, necessitando de soluções adaptadas que englobem a maioria dos casos encontrados.

O desafio de alteração na legislação e nos procedimentos registrais de forma que retire os entraves jurídicos e dogmáticos influenciam a decisão por estudar o instrumento Auto de Demarcação Urbanística que trata de problemas pontuais na regularização fundiária: a definição dos procedimentos, etapas e responsáveis, e a celeridade dos processos.

Nesse contexto embasamos a temática de estudo desta pesquisa, procurando contribuir com o debate e na avaliação de um instrumento criado com o objetivo de prover solução para parte destes problemas históricos.

1.3 Limitações

Este trabalho limita-se a fazer uma revisão do uso do instrumento Auto de Demarcação Urbanística em cinco municípios, identificando a opinião dos técnicos e gestores que o utilizam diretamente. A pesquisa não contou com a participação de magistrados, promotores públicos ou registradores que trabalham com o assunto, que poderiam enriquecer com detalhamento de experiências e oferta de sugestões para o aperfeiçoamento do mesmo.

Em alguns casos os processos de regularização fundiária com o uso do instrumento estudado ainda não chegaram a sua conclusão, o que poderia demonstrar mais detalhes de problemas enfrentados e com isso mais contribuições.

Apesar disso o trabalho pretende trazer sua contribuição servindo de fonte para estudo sobre o tema e incentivo para ampliação e aprofundamento no mesmo.

1.4 Estrutura do Trabalho

O trabalho está dividido em três partes, sendo abordado inicialmente a revisão de literatura e a legislação existente, no segundo momento são analisadas as experiências de cinco municípios sobre a aplicação do instrumento estudado, e no terceiro são apresentados os resultados alcançados, as conclusões e recomendações sobre a pesquisa realizada.

1.5 OBJETIVOS

1.5.1 Objetivo Geral

Realizar análise da aplicação do instrumento Auto de Demarcação Urbanística em processos de regularização fundiária, para identificar suas potencialidades e limitações.

1.5.2 Objetivos Específicos

Com a pesquisa almeja-se:

- a) Entender a expectativa dos atores sociais envolvidos (técnicos das prefeituras e gestores públicos) quanto ao tema e o seu resultado prático;
- b) Identificar as peculiaridades dos processos que utilizam o instrumento estudado, apontando as possibilidades de uso pelos governos municipais e os cuidados na sua implementação;
- c) Analisar a efetividade do instrumento e os resultados alcançados na sua aplicação.

2. REVISÃO DE LITERATURA

2.1. A amplitude do termo Moradia

O Direito de Moradia é um dos direitos fundamentais do ser humano e de sua família, correlaciona com o preceito maior da dignidade humana sendo defendido na Declaração Universal dos Direitos Humanos da Organização das Nações Unidas (adotada e proclamada pela Resolução 217 A, de 10/12/1948):

“ ...

Artigo XXV

1. Toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem estar, inclusive alimentação, vestuário, **habitação**, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora de seu controle.

...” (grifo nosso)

A Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB) faz alusão do mesmo entre os direitos sociais (FILHO, 2007):

“

CAPÍTULO II

DOS DIREITOS SOCIAIS

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, **a moradia**, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

....” (grifo nosso)

A estabilidade social baseia-se na posse ou no domínio pleno seguro da terra, provendo sustento ao cidadão, sua família e seus dependentes, fazendo com que a pessoa fixe-se a um local, definindo

seu espaço específico, dando-lhe oportunidade de desenvolver sua vida e conviver com os demais.

A moradia é necessidade milenar do ser humano, que vive em grupo, institui sua família, seus negócios, planta, colhe e produz através de seu espaço territorial.

A lei 10.257/2001 estabelece como uma das diretrizes gerais para alcançar o objetivo da política urbana, a garantia ao direito de cidades sustentáveis, sendo necessário para isso o direito a moradia, como segue:

“...

CAPÍTULO I DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das **funções sociais da cidade e da propriedade urbana**, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a **cidades sustentáveis**, entendido como o **direito à terra urbana, à moradia**, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
...” (grifo nosso)

O termo moradia não pode ser somente entendido como a edificação em si, mas também a terra e a infraestrutura necessária para a manutenção da pessoa e sua família (água, luz, saneamento básico, transporte público, etc)⁶. A disponibilidade de imóvel com limitações de

⁶ Ao abordar o assunto, a equipe técnica da SEURB do município de São Vicente/SP trata particularmente no projeto de regularização fundiária do

infraestrutura pode levar um projeto de regularização ao descontentamento da população atingida, podendo ocorrer abandono ou transmissão indevida do bem recém adquirido, geralmente por fatores mais importantes como a falta de água potável ou transporte público (principalmente em alguns casos de relocação para áreas distantes do local de trabalho).

Logo, a moradia não se restringe tão somente ao prédio, ao abrigo, mas também ao espaço de terra (parcela) necessário (podendo ter variação regional, de cidade para cidade ou até mesmo dentro do mesmo município – quando comparado condomínios horizontais ou lotes individuais com condomínios verticais) para a pessoa ou sua família viverem. Também importa nisso a infraestrutura disponível, acesso a educação e cultura, emprego e lazer, ou seja, as condições para viver de forma segura, sentindo-se incluída na vida social.

De acordo com Gemaque & Costa (1998), o acesso legal a terra passa por uma política pública habitacional, que acompanha o investimento necessário a produção e manutenção da infraestrutura necessária.

Para Oliveira (2004) a atuação do setor público é crítica, o desafio é maior que a construção de quatro paredes e um teto, envolve água potável, redes de esgoto, acesso a serviços e a segurança de posse.

Numa abordagem sobre a classificação das inadequações possíveis de serem encontradas na habitação, Petinne & Loch (2002) expressam que a Fundação João Pinheiro (no estudo do Déficit Habitacional no Brasil, realizado em 2005) selecionou cinco variáveis, que são: densidade excessiva de moradores; inadequação fundiária urbana; necessidade de cuidados especiais em função da idade da edificação; carência de serviços de infra-estrutura básica e inexistência de unidade sanitária domiciliar interna. Esses problemas são comumente encontrados em área de ocupação irregular e o item *inadequação fundiária urbana* é o que será mais focado nesta pesquisa.

processo de urbanização da área a ser trabalhada, elencando os itens: “a- Viabilização da regularização fundiária; b- Implantação de infra-estrutura; c- Implantação de equipamentos urbanos; d- Consolidação geotécnica; e- Construção de unidades habitacionais; f- Re-parcelamento do solo; g- Acessória técnica à autoconstrução.” (PMV-SEURB, 2005)

Preocupando-se com a necessidade de levar infraestrutura para regiões distantes do centro urbano (quanto aos casos de implantação de projetos de assentamentos longínquos) e havendo a oportunidade da existência de áreas próprias para assentamentos que já estariam inseridos na malha urbana⁷ com infraestrutura próxima disponível, o Ministério das Cidades elaborou a publicação “*Como produzir moradia bem localizada com os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida? – Implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade*”, buscando orientar os promotores de projetos de regularização fundiária a se preocuparem em analisar oportunidades dentro do contexto urbano, podendo assim diminuir o custo da inclusão social (Brasil, 2010).

Como ponto de equilíbrio na dualidade Estado x Cidadão, a situação de não ter moradia digna ou infraestrutura disponível (deixando de gozar de determinados direitos) não define o cidadão desprovido somente como vítima disso, imputando-lhe também responsabilidades individuais combinadas com as do Estado, para que assim procurem de forma conjunta a solução do problema.

Lima (1999) esclarece que o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes estão intimamente associados à postura dos seus cidadãos, tanto em relação aos aspectos ecológicos, quanto relacionados aos aspectos humanos e econômicos. Remete essa preocupação diretamente a participação comunitária de forma ativa, acompanhando todo o processo de regularização.

Importante também lembrar que nos casos em que houve parcelamento irregular promovido por loteador, a legislação define a responsabilidade sobre o empreendimento. Sobre este assunto aborda Rios (2012):

“É necessário esclarecer que a definição de quem pode promover a regularização fundiária não retira as responsabilidades do loteador responsável pelo parcelamento irregular do solo, se loteador existir.

⁷ Podendo para isso utilizar instrumentos como as ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social.

Desta forma, o poder público, na forma do art. 38, parágrafo 2º, da Lei 6.766/79, deve notificar o loteador, que responderá por crime contra a administração pública, em razão do art. 50 da Lei 6.766/79 e ainda administrativamente.”

Vê-se então que a solução para os problemas gerados pela falta de regularidade é de múltiplos responsáveis, que conjuntamente necessitarão trabalhar em prol da regularização.

Desta forma, identifica-se que o projetista não pode pensar somente em servir os futuros beneficiados do projeto com terreno ou edificações, mas preocupar-se na manutenção da vida como um todo para a comunidade atingida, alcançando a sustentabilidade nos projetos de regularização fundiária.

2.2. Regularização fundiária plena e sustentável: conceitos, programas e projetos

A regularização fundiária é a ação de tornar legal as áreas ocupadas irregularmente, ou seja, aquelas que estejam em desconformidade com a lei e demais preceitos urbanísticos que os imóveis regulares precisaram seguir para alcançar um título legal próprio.

Embora (como vimos anteriormente) que a questão seja histórica, os mecanismos disponíveis para enfrenta-la foram disponibilizados em sua maioria a pouco mais de dez anos. A mudança na legislação passou a ser ponto primordial na capacidade de enfrentar os problemas existentes.

Anteriormente a existência do marco legal da Lei 10.257/2001 muitas discussões ocorreram em congressos, universidades, grupos profissionais, enfim, procurando compreender melhor o problema e antecipando as ideias que iriam propor a mudança na legislação.

Oliveira *et al* (2004) expressando ideia⁸ de Alfonsin (1999), observa suas concepções sobre o assunto, como:

⁸ Previamente a elaboração do Estatuto da Cidade.

“Regularização fundiária é o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras e áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando acessoriamente melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.”

A vivência de por em prática os programas e projetos do Ministério das Cidades fez com que fosse enfrentado as barreiras legais e conceituais sobre regularização fundiária. Programas como “Papel Passado – Programa Nacional de Apoio a Regularização Fundiária Sustentável” proporcionaram este aprendizado, fazendo com que se concentrassem esforços na alteração da legislação existente.

Analisando textos da cartilha *Regularização Fundiária*, editada pelo Ministério das Cidades (BRASIL, 2005), podemos notar o embasamento do que está disposto no texto da Lei 11.977/2009, a qual define da seguinte forma a Regularização Fundiária Sustentável:

“É o conjunto de políticas e medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo poder público por razões de interesse social ou interesse específico, que visem adequar os assentamentos informais aos princípios legais, de modo a garantir o reconhecimento do direito social de moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito social ao meio ambiente equilibrado.”

No livro *Regularização Fundiária Plena – Referências Conceituais* (BRASIL, 2007), a autora Betânia Alfonsin contribui com um capítulo sobre *O significado do Estatuto da Cidade para os processos de Regularização Fundiária no Brasil*, onde identifica que:

“...nossa compreensão tem avançado no sentido de que a regularização fundiária é uma intervenção que, para se realizar efetiva e satisfatoriamente, deve abranger um trabalho jurídico, urbanístico, físico e social. Se alguma dessas dimensões é esquecida ou negligenciada,

não se atingem plenamente os objetivos do processo.”

Embora seja difícil encontrar a conceituação para o termo *regularização fundiária plena e sustentável* na literatura disponível, nota-se pelos textos analisados que a regularização fundiária deixa de ser mera ação técnica/jurídica quando soma-se as seguintes qualificações:

- a) Plena: quando possui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais.
- b) Sustentável: quando possibilita aos assentados manterem-se no local regularizado possuindo infraestrutura, segurança jurídica, organização em comunidade, autoconfiança e qualidade de vida.

Analisando a Lei 11.977/2009, observamos que foi dedicado um capítulo completo para abordar a Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos (Capítulo III – Artigos 46 a 71). O Artigo 46 identifica que a regularização se dará através de medidas jurídicas, urbanísticas, sociais e ambientais, podendo envolver a integralidade ou trechos do assentamento precário (inclusive com a possibilidade de implantar a regularização por etapas).

A mesma lei assim conceitua a Regularização Fundiária de Interesse Social (que vai ser tratada nessa pesquisa):

“Art. 47. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

...

VII – regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

- a) em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia;
- b) de imóveis situados em ZEIS; ou
- c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social; ...”

O Artigo 51 define qual a estrutura técnica mínima de um projeto:

“Art. 51. O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I – as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II – as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

IV - as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e

V – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 1º O projeto de que trata o caput não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 2º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o caput, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 3º A regularização fundiária pode ser implementada por etapas.”

A regularização fundiária de interesse social é aquela em que a ocupação da área se dá predominantemente por população de baixa renda (até três salários mínimos).

Maior detalhamento sobre a Lei 11.977/2009 será visto mais a frente, em item a parte.

Com a edição da lei várias dúvidas surgiram, fazendo com que os técnicos do Ministério das Cidades elaborassem material explicativo objetivando orientar a sua aplicação. A cartilha *Regularização Fundiária Urbana – Como aplicar a Lei Federal 11.977/2009* (BRASIL, 2010), identifica que “a regularização fundiária é também um instrumento para promoção da cidadania, devendo ser articulada com outras políticas públicas”. Define a mesma publicação que as políticas sejam aquelas tratadas através das medidas citadas no parágrafo anterior, “com a finalidade de integrar assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades”. Vários exemplos são tratados nesta publicação de cunho muito prático.

Rosenfeldt (2011) em sua pesquisa sobre o regularização fundiária, identifica que na prática o tema é complexo e abrangente, e ela gama de soluções de intervenção, quando articulado ao plano diretor e embasado em um sistema cadastral eficiente é um instrumento de ordenamento territorial.

Buscando alcançar o ordenamento territorial dos municípios, vários programas e projetos foram e estão sendo implantados pelo governo federal nos últimos anos. Atualmente em Santa Catarina existe o Plano Estadual de Expansão para Regularização Fundiária⁹ (com base no Projeto Lar Legal¹⁰), organizado pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado e implementado pela Secretaria de Estado da Assistência Social, Trabalho e Habitação. O projeto é desenvolvido em parceria com as prefeituras e executado por uma empresa privada que é responsável pela elaboração dos processos. A adesão ao programa precisa ser feita pelos interessados, que precisam estar cadastrados no CadÚnico¹¹ e procurar os escritórios da empresa (instalados em cada cidade) ou no órgão responsável na Prefeitura, a qual fica responsável pelo

⁹Uma preocupação quanto a esta ação é que a mesma visa intrinsecamente a titulação dos imóveis, mas não a providência de solução para as demais demandas de cada assentamento (infraestrutura, meio ambiente, entre outras), que permitiria alcançar a regularização fundiária plena e sustentável (como veremos mais a frente). No escopo do projeto também não está identificado quem e como serão definidos os instrumentos jurídicos que possibilitarão a titulação, mas fica a hipótese que seja o Ministério Público, já que o mesmo é citado como participante na análise da situação jurídica de cada assentamento.

¹⁰ Baseado na Resolução/TJSC n. 11/2008.

¹¹ Cadastro Único dos beneficiários dos Sistemas Sociais do Governo Federal.

recolhimento dos documentos comprobatórios de posse e encaminhamento dos processos junto ao judiciário. As prefeituras precisam definir as áreas prioritárias¹² de regularização que serão analisadas pelo Ministério Público em cada Comarca, e os títulos são recebidos de forma onerosa, paga para a empresa contratada (SANTA CATARINA, 2013).

Estudando ainda demais ações implementadas em Santa Catarina, temos o exemplo do Programa Habitar Brasil BID, iniciado no ano de 2000 pelo Governo Federal. Cardoso (2008) estudou a situação¹³ dos projetos em implantação a época no estado de Santa Catarina, particularmente no municípios de Criciúma, Biguaçu, Florianópolis, Itajaí, Jaraguá do Sul, Joinville, Palhoça e São José. A autora, assim descreve o programa:

O Programa Habitar Brasil BID trouxe uma proposta inovadora na qual os projetos devem resolver todas as situações de carência das áreas ditas “*subnormais*”, de forma a permitir, que a partir das intervenções, estas comunidades transformem-se em bairros *legais*, integrados ao restante da cidade, retirando-os da situação de exclusão em que se encontram e, principalmente, que as famílias beneficiadas alcancem um novo patamar de qualidade de vida.

Assim, os projetos prevêem obras de infraestrutura, recuperação ambiental, construções e melhorias habitacionais, equipamentos comunitários, ações de organização e mobilização comunitária, geração de trabalho e renda,

¹² Não está definido quais os critérios que serão utilizados pelas prefeituras na classificação dessas áreas. Exemplo de aplicação de critérios para este tipo de classificação são apresentados no artigo *Hierarquização dos Assentamentos Subnormais de Criciúma/SC*, apresentado no COBRAC 2008 (SUMARIVA *et al*, 2008).

¹³ A autora aponta as dificuldades de implantação dos projetos, principalmente pela falta de prioridade das administrações sobre o tema, e identifica ainda uma característica que objetiva o programa: a sua conclusão só se dá com a titulação das parcelas, buscando a segurança da posse (constata a autora o risco deste objetivo não acontecer em função do custo de regularização ser compartilhado com os beneficiários – título oneroso – e a inadimplência o impede de alcançar).

educação ambiental, além da regularização fundiária. Este último item compreende o conjunto de ações técnicas e jurídicas, incluindo o cadastramento físico da ocupação e o projeto de regularização ou parcelamento, necessárias à outorga de direitos de uso ou de propriedade dos lotes ou unidades habitacionais aos beneficiários. O conjunto de ações sociais, urbanísticas, ambientais e jurídicas é denominado “Projeto Integrado de Urbanização”.

Voltando a analisar a abrangência da ação plena e sustentável da regularização fundiária, conforme percebemos anteriormente, um projeto de regularização fundiária precisa se preocupar também com: participação comunitária; coleta e destino seletivo de lixo; descarte ambientalmente adequado de objetos; sistema de tratamento de esgoto doméstico; aproveitamento de água da chuva; aquecimento solar da água nas residências em regiões de temperatura fria; drenagem urbana; pavimentação; áreas de lazer; educação ambiental; incentivos à cultura local e às atividades comunitárias; educação básica; saúde; transporte público; entre outros. Exemplos de projetos que contemplam estes vários quesitos podem ser vistos em Sumariva & Philips (2010) e Brasil (2007).

Logo, um projeto de regularização fundiária plena sustentável torna-se algo muito maior, alcançando a estabilidade social da comunidade atingida, fazendo com que a qualidade de vida das pessoas melhore em função da intervenção ocorrida.

2.3. Ocupações, assentamentos, irregularidades e seus conceitos

Nos projetos de regularização fundiária são utilizados vários termos para classificar as ocupações humanas, existindo a princípio várias denominações que acabam identificando em alguns casos sinônimos para tratar do mesmo assunto. Desta forma repetem-se os termos: ocupação irregular, assentamento irregular, assentamento informal, assentamento precário, entre outros. Adaptando-se as

definições de Cardoso (2009)¹⁴ e Santa Catarina - Ministério Público (2010), podemos classificar:

a) Ocupação irregular: é um termo mais amplo, identificando a ocupação que está em desacordo com a lei, seja registral, ambiental ou urbanística, enquadrando-se desta forma desde parcelas formais com edificações irregulares (confronta por exemplo algum regramento jurídico ambiental como uma construção na margem de um rio), passando por posse adversa ao título (conflito de posse/propriedade) chegando aos assentamentos que representam aglomerados urbanos de baixa renda. As duas primeiras condições podem ocorrer em situações nas quais seus atores não se enquadram em baixa renda. Uma ocupação irregular pode se dar por uma só parcela ou um conjunto delas;

b) Assentamento precário (ou irregular): é o aglomerado de parcelas que não possui uma (ou um conjunto de) infraestrutura e englobam as características dos loteamentos irregulares ou dos loteamentos clandestinos. Geralmente é ocupado por população de baixa renda;

c) Loteamento irregular: é o aglomerado de parcelas que possui aprovação pelo poder público e/ou está registrado no registro de imóveis, mas que foi implantado de forma diferente do projeto ou título. Um exemplo são os casos onde o loteador não seguiu a divisão dos lotes e quadras ou não implantou a infraestrutura;

d) Loteamento clandestino: é o aglomerado de parcelas que foi executado sem aprovação de projeto pelo poder público, podendo ser: (i) o projeto foi analisado e mesmo não sendo aprovado foi implantado; (ii) é proveniente de invasão, não possui projeto; (iii) foi implantado antecipadamente e depois foi dada entrada do projeto na prefeitura, não possuindo ainda aprovação por alguma falta. Geralmente falta infraestrutura e/ou outras condições legais e é maior a possibilidade de ser ocupado por população de baixa renda (principalmente nos casos de invasão);

Importante elencar alguns detalhes sobre esses conceitos:

¹⁴ Que se apoia por sua vez em Maricato (2001) e UN-HABITAT (2008).

1) Existem ainda os casos de favelas e cortiços, mas não iremos detalhar por se diferenciarem dos casos abordados nesse trabalho;

2) O aglomerado que se encontrar nas condições citadas poderá ser considerado como *informal*¹⁵ pela falta de aprovação do parcelamento e conseqüente falta de titulação, e termos como assentamentos *ilegais* e *subnormais* estão cada vez mais em desuso por não se adaptarem a terminologia com as condições encontradas nas cidades;

3) A condição de alguma classificação dessa ser proveniente de assentamento de baixa renda só é possível com o levantamento socioeconômico, que comprovará essa situação.

Finalizado pelo momento a conceituação dos assentamentos, passamos a identificar como eixo fundamental da intervenção o acesso a terra, espaço este que receberá a edificação em si e no seu entorno a infraestrutura citada anteriormente.

2.4. A posse por necessidade, objetivando a propriedade

O acesso a terra, na impossibilidade dos meios legais para a titulação plena (propriedade), se dá através da posse do bem imóvel. A posse demonstra uma situação de fato, existente e que necessita de comprovações. A posse é a situação em que a pessoa demonstra cuidar e ter para si a coisa como se fosse dono (*animus domini*).

No caso de áreas de ocupação irregular, quando a posse é defendida baseada em algum título, geralmente encontram-se contratos de compra e venda ou contratos de promessa de compra e venda¹⁶, recibos e demais documentos que representam títulos precários¹⁷. A posse não necessita de comprovação necessariamente documental¹⁸

¹⁵ Algumas publicações definem também como assentamento informal precário, no caso de favelas.

¹⁶ Chamados também de contratos de gaveta.

¹⁷ No entanto são considerados títulos justos, que possuem poder de direito em defesa de quem detêm a posse (parágrafo único do Art. 1201 do Novo Código Civil).

¹⁸ Também podem ser apresentados outros documentos: comprovantes de pagamento de contas de água e luz, ou fotos antigas datadas, por exemplo.

quando se pretende alcançar a propriedade por meio da ação de usucapião, podendo ser representada por testemunhas.

De acordo com Probst (2010) “a posse encontra-se baseada em dois elementos centrais: *corpus* e *animus*. O *corpus* é a relação material do homem para com a coisa, enquanto que o *animus* é o elemento subjetivo, a intenção para com a coisa”.

O Código Civil, Lei 10.406/2002 destina os artigos 1.196 a 1.224 á posse, abordando: classificação, aquisição, efeitos e perda. Sobre a classificação da posse, o mesmo define:

“...

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Parágrafo único. Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário.

Art. 1.199. Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores.

Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

Art. 1.202. A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.

Art. 1.203. Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.

...”

Liporoni (2008) define que “posse é a detenção física da porção de terra ou de um imóvel”. O mesmo autor mostra a diferença desta com o domínio ao definir que “ter o domínio de um imóvel é ter o direito de propriedade desse imóvel”.

Ao abordar o assunto em sua cartilha “*Entre que a casa é sua – Projeto de Regularização Fundiária Sustentável – Conjunto Residencial Planalto Universo*”, a Prefeitura Municipal de Fortaleza, através de seu órgão responsável pela habitação (HABITAFOR), explica que “ter posse é quando as pessoas usam, cuidam ou residem em um imóvel (terreno ou casa), ainda que não tenham um documento lhes dando poderes totais sobre ele. Já ter propriedade é ter poderes totais sobre o imóvel, com um documento registrado em cartório afirmando que aquela pessoa é dona do terreno ou casa”.

Dentre as categorias de classificação estabelecidas pelo IBGE para referir-se a *ocupação territorial pelo uso habitacional*, uma delas trata da *inadequação fundiária urbana*. Refere-se aos casos em que existe a declaração da ocupação mediante posse, mas não o domínio pleno da propriedade. Trata-se do parcelamento de glebas, lotes ou frações ideais em desconformidade com as legislações vigentes no país (ROSENFELDT, 2011).

A posse não deve ser confundida com a mera detenção da coisa¹⁹. A detenção não demonstra relevância para o alcance da propriedade do bem através de usucapião, como a força que tem a posse. A detenção pode ser caracterizada como no caso do locatário de um imóvel ou um arrendatário, que detêm a coisa de forma precária, temporária e limitada de poder.

¹⁹ Conforme identificado no Art. 1198 do Novo Código Civil, apresentado anteriormente.

Oliveira (2003) identifica que “de todos os efeitos jurídicos que a posse gera, o mais significativo é, via de regra, a condução do possuidor à condição de proprietário, e tal ocorre, não havendo outra relação jurídica distinta, pela ocorrência do usucapião”.

Os processos de regularização fundiária baseiam-se nas doutrinas da posse sobre o bem imóvel e através desta objetiva-se alcançar a propriedade, direito definitivo sobre o bem que é assegurado quando ocorre o devido assento no registro de imóveis.

2.5. O instrumento Usucapião na regularização fundiária

A usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade sobre uma coisa (móvel ou imóvel). A etimologia da palavra provém do latim *usu capio*, ou seja, tomar uma coisa pelo seu uso. Na doutrina jurídica a usucapião figura entre os direitos reais existentes sobre as coisas.

Quem pretende ter direitos de propriedade sobre um bem pode utilizar o lapso temporal de posse sobre este para poder alcançar-lhe o direito de propriedade. A oportunidade do imóvel deixar de ser cuidado pelo seu proprietário original proporciona a situação para que exista um usucapiente interessado em transformar a posse em propriedade definitiva, garantindo para si o bem. Então, a usucapião é uma “passagem” para a propriedade almejada, fazendo com que o interessado fique seguro sobre o bem, o qual possui ainda direitos precários. Como transforma uma situação indefinida em algo seguro, pode-se afirmar que a usucapião objetiva de forma indireta proporcionar a estabilidade social através da segurança jurídica da propriedade.

A usucapião de bens imóveis é possível desde que preenchidos os requisitos necessários pelo interessado, de acordo as modalidades identificadas²⁰ no Quadro 01:

²⁰ Existem ainda duas outras modalidades de usucapião: Indígena (Lei 6.001/1973) e de Servidão (Lei 10.406/2002), que não foram tratadas nesta pesquisa por fugirem ao tema estudado.

| Modalidade | Requisito |
|---|--|
| Ordinária ²¹ | a) necessita de justo título e boa fé; b) pode possuir outro imóvel; c) aplica-se a qualquer uso; d) não há limite de área superficial; e) lapso temporal comprovado de dez anos, podendo ser diminuído para cinco anos caso o imóvel tenha sido adquirido de forma onerosa e o título tenha sido cancelado no registro de imóveis, e seja o mesmo utilizado para sua moradia ou tenha sido realizado investimentos de interesse social e econômico. |
| Extraordinária ²² | a) independe de justo título e boa fé (ele é presumido); b) pode possuir outro imóvel; c) aplica-se a qualquer uso; d) não há limite de área superficial; e) lapso temporal comprovado de quinze anos, podendo ser diminuído para dez anos caso o imóvel seja utilizado para moradia ou nele tenha sido realizada obra ou serviço produtivo. |
| Especial Rural (pro-labore) ²³ | a) a posse necessita ser mansa e pacífica; b) não pode possuir outro imóvel; c) aplica-se somente para uso rural; d) limitação de área em 50 hectares; e) lapso temporal comprovado de cinco anos. |

Continua

²¹ Artigo 1.242 do Código Civil, Lei 10.406/2002.

²² Artigo 1.238 da Lei 10.406/2002.

²³ Artigo 1.239 da Lei 10.406/2002.

Continuação

| | |
|---|---|
| Especial Urbana (Individual ²⁴ , Coletiva ²⁵ e por Abandono de Lar ²⁶) | a) posse necessita ser mansa e pacífica; b) não pode possuir outro imóvel; c) aplica-se somente para uso residencial ²⁷ ; d) limitação de área ²⁸ em até 250 m ² ; e) período aquisitivo ²⁹ de cinco anos. |
| Administrativa ³⁰ | a) posse necessita ser mansa e pacífica; b) não pode possuir outro imóvel; c) aplica-se somente para uso residencial; d) limitação de área em até 250 m ² ; e) período aquisitivo de cinco anos. |

Quadro 1 - Modalidades da Usucapião.

O Código Civil dedica os artigos 1.238 a 1.244 para os casos de Usucapião vistos acima. O período aquisitivo (lapso temporal) definido em todas as modalidades precisa ser contínuo e sem oposição, podendo ser comprovado junto com a soma das posses de antecessores, desde que as posses sejam contínuas (no caso da modalidade especial urbana somente pela transmissão sucessória e não por transmissão entre vivos). As variáveis da modalidade especial urbana e a modalidade administrativa são mais comuns em processos de regularização fundiária urbana de interesse social, entre as demais.

A usucapião especial rural também é conhecida como *pró-labore* e a especial urbana como *pró-moradia* ou *pró-misero*. Ambas são

²⁴ Artigo 183 da Constituição Federal, Artigo 1.240 do Código Civil e Artigo 9 do Estatuto da Cidade.

²⁵ Artigo 10 do Estatuto da Cidade.

²⁶ Artigo 1.240-A da Lei 10.406/2002.

²⁷ Quando for coletivo precisa existir uso predominantemente residencial.

²⁸ No caso de usucapião individual. Para o caso coletivo admite-se área maior que 250 m².

²⁹ Pelo Artigo 1.240-A da Lei 10.406/2002, o prazo diminui para dois anos caso o imóvel tenha sido dividido por ex-conjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar. Nesse caso a posse precisa ser direta e exclusiva do interessado.

³⁰ Artigo 60 da Lei 11.977/2009.

conhecidas também por *usucapião constitucional*, por terem sido garantidas no texto da carta magna.

A variação mais recente da modalidade especial urbana (definida pelo Art. 1.240-A do Código Civil) vem sendo definida como *Usucapião Por Abandono de Lar* ou ainda por *Usucapião Familiar*, que abrevia o lapso temporal em função da separação de fato de um casal pelo abandono de lar de um dos conjugues ou companheiros³¹. Souza (2012) define que o dispositivo permitirá a aquisição da parte ideal pertencente ao seu ex-cônjuge ou companheiro em razão de ter abandonado o lar permitindo ao interessado que tenha permanecido na posse do bem a possibilidade de ser seu proprietário exclusivo.

De acordo com Arruda (2002) a usucapião especial destina-se basicamente a assegurar o direito fundamental da pessoa humana à moradia no meio urbano. No caso da Usucapião Coletiva os limites dos imóveis devem ser desconhecidos, ou seja, é uma usucapião que cria condomínio de moradores.

Não é possível usucapir imóvel público. No caso da posse ocorrer em imóvel público, pode-se assegurar o direito de posse através do título de Legitimação de Posse³², ou da Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM)³³, ou ainda através da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)³⁴. Através da Legitimação de Posse pode-se alcançar a modalidade de *usucapião administrativa*, no qual o próprio interessado munido dos documentos necessários solicita por simples requerimento a conversão do título precário de Legitimação de Posse (passados cinco anos após obter o mesmo) em título dominial (criação de matrícula própria em seu nome) através do processo de usucapião, sem a necessidade do processo judicial. Pela CUE e CDRU essa conversão não é possível.

³¹ Interessante verificar que a legislação não aponta para a condição de que existam ou não dependentes do casal separado com a parte supostamente abandonada, visando dar direito a quem no lar ficou colher a parte de quem saiu, garantindo para si a totalidade do imóvel.

³² Criada pela Lei 11.977/2009.

³³ Para imóveis públicos, de acordo com a Medida Provisória 2.220/2001.

³⁴ Para imóveis públicos ou particulares, de acordo com o Decreto Lei 271/1967.

Somente a usucapião administrativa definida pela Lei 11.977/2009 pode ser alcançada sem a via judicial, as demais necessitam de declaração de sentença proferida por juiz.

2.6. O direito de propriedade X a função social da propriedade

A propriedade é a forma de domínio pleno sobre um bem (móvel ou imóvel). É a garantia jurídica de poder dispor do bem, gozando dessa forma de poderes sobre o mesmo.

Expressando-se sobre a ideia segregadora do direito de posse/propriedade, Oliveira *et al* (2004) refletem que muitos povos do mundo desconheceram o direito de propriedade. De acordo ainda com os autores, Portella Pereira (2002) identificou que os povos tinham a concepção de propriedade apenas sobre o rebanho, armas, animais, moedas, etc. (alguns sobre pessoas, como no período de escravidão). Em alguns países não se conhece o direito de propriedade, como na China e em Cuba. A civilização ocidental tem a concepção sedimentada do direito individual de propriedade do “meu / teu”. Complementa o mesmo autor definindo que foi através da Revolução Francesa que se reconheceu a propriedade e a inscreveu como um direito natural e imprescritível do homem.

De acordo com Oliveira (2003) a propriedade possui os seguintes elementos nucleares: uso, gozo, disposição e reivindicação. O mesmo autor ao abordar a influência que a roupagem modernizadora do Código Napoleônico³⁵ (de 1804) apresentou no nosso Código Civil (anterior e atual), identificou nesse a questão social defendida para a coletividade onde a função social da propriedade deveria prevalecer sobre o direito privado.

A defesa da questão social restou ser cumprida pelo poder do Estado sobre o direito privado, dispondo esse de instrumentos como o imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo, a desapropriação, o direito de preempção e como será visto nesse trabalho, o Auto de Demarcação Urbanística.

³⁵ Anteriormente o direito de propriedade assumia concepções do Direito Romano, principalmente quanto a codificação de Justiniano.

Essa operação em defesa da própria sociedade balizada pelo direito coletivo elevado perante o direito privado precisa ser interpretada de forma segura diante de possíveis preconceitos, conforme exhibe ideia do magistrado Venício Antônio de Paula Salles, que contribuiu com um capítulo para o livro *Regularização Fundiária Plena – Referências Conceituais* (BRASIL, 2007):

“Imperioso destacar que a função social da propriedade não possui lastro no ideário *socialista* que tanto amedronta o mundo conservador e emperra as estruturas. O “social” que a expressão carrega, diz respeito a “sociedade” ou “cidade”, de forma que a sua estrutura e seu conteúdo se prendem a ideia coletiva de *solidariedade*, que representa um dos objetivos maiores da federação, tratados com destaque pelo art. 3º, I, da Constituição. Destarte, a superação das dificuldades práticas depende da adequada compreensão e utilização do sentido da “função social da propriedade”, mormente pela aplicação prática, com a devida prevalência do interesse coletivo sobre o privado.”

A CRFB faz alusão sobre o direito de propriedade nos Direitos e Garantias Fundamentais no seu Art. 5º, como vemos:

“...
 TÍTULO II
 Dos Direitos e Garantias Fundamentais
 CAPÍTULO I
 DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E
 COLETIVOS

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à **propriedade**, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a **propriedade atenderá a sua função social**;

...” (grifo nosso)

O Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001 ao abordar os quesitos que a propriedade urbana precisa atender para fazer cumprir a função social³⁶ explica no texto do Art. 39:

“...

CAPÍTULO III DO PLANO DIRETOR

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

...”

O Código Civil, Lei 10.406/2002 no Art. 1.228 e seus parágrafos, estabelece os poderes e as limitações ao direito de propriedade:

“...

TÍTULO III Da Propriedade CAPÍTULO I Da Propriedade em Geral

Seção I Disposições Preliminares

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade **deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais** e de modo que sejam preservados, de conformidade com o

³⁶ A Lei 11.124/2005 reforça também a necessidade do cumprimento da função social da propriedade, procurando coibir a especulação imobiliária.

estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

...” (grifo nosso)

Conforme visto, na concepção moderna dos direitos inerentes a propriedade, a mesma recebeu limitações ao seu uso, além de imputar-lhe a obrigação de cumprir sua função social sob pena de até mesmo perder-lhe o direito. Esta visão preocupa-se com o coletivo, prevalecendo sobre o individual.

As ações de regularização fundiária comumente são baseadas nas situações de invasões de terrenos ociosos, baldios ou subutilizados, que são ocupados por famílias que não possuem imóvel próprio. Estes imóveis, por vezes não apresentando uso ou destinação podem justificar a perda da propriedade por ação de desapropriação para fins sociais (ou quando ocupado, a aplicação do Auto de Demarcação Urbanística), provendo possibilidade de moradia e atividade produtiva³⁷ para várias famílias.

A justificativa da imposição de uso e destinação ao bem imóvel existente no meio urbano se dá pela disposição de infraestrutura e serviços públicos implantada e/ou mantida pelo poder público para todos os imóveis, incluindo os que se encontram sem utilização ou subutilizados³⁸.

Então, estando um imóvel localizado em área com disponibilidade de infraestrutura e serviços públicos e o mesmo não apresentar uso e destinação, deixa o mesmo de cumprir sua função social.

Logo, a propriedade deixou de ser direito imexível, inexpugnável, sem barreiras ou oposição, sendo ameaçada quando para a coletividade se apresenta como ineficiente/improdutiva. Neste caso restam ao poder

³⁷ As atividades econômicas inseridas nas áreas em processo de regularização fundiária são defendidas no livro “Regularização Fundiária Urbana – Procedimento Administrativo de Regularização de Áreas pela Lei 11.977/2009” (Rios, 2012).

³⁸ Esta imposição precisa estar regulamentada em lei municipal, de acordo com os Artigos 5º, 6º, 7º e 8º do Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001.

do Estado as ações inerentes a imposição da mudança de situação, fazendo assim valer os preceitos constitucionais da propriedade.

2.7. A Habitação de Interesse Social: o problema a ser enfrentado e as políticas públicas no Brasil

Em agosto de 2012 o Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (HABITAT-ONU) lançou um relatório inédito sobre o *Estado das Cidades da América Latina e Caribe*, o qual estima que a taxa de urbanização no Brasil e nos países do Cone Sul chegará a 90% até 2020 (ONU, 2012). A região também é considerada a mais urbanizada do mundo, e por contraste também uma das menos povoadas em relação ao seu território. De acordo com dados do IBGE (2010), em torno de 80% da população brasileira mora nas cidades. Paiva (2010) observa ainda que em 1900 a população brasileira era de 17,34 milhões de pessoas, sendo destes 10% urbano e 90% rural; já em 2001, com uma população de quase 170 milhões de pessoas, 81 % eram urbanos e 19% rural.

Em outro documento importante³⁹ elaborado pela ONU (2012) sobre os reflexos da densificação urbana nas cidades e sobre a sobrevivência do planeta como um todo, o mesmo identifica não somente as anomalias da alta taxa de ocupação dos aglomerados urbanos no mundo, mas também a sua capacidade de resiliência, ou seja, a capacidade que a população possui em identificar a situação encontrada procurando transformá-la em algo melhor. O relatório identifica que “nos últimos 20 anos, a população urbana cresceu mais de 60% em todo o mundo e projeta-se que nas próximas duas décadas a população vivendo em áreas urbanas crescerá mais 1,4 bilhão – de 3,5 bilhões em 2010 para 4,9 bilhões em 2030 – com a maior parte do crescimento ocorrendo em cidades de porte médio (aquelas com população entre 500.000 e 1 milhão de pessoas) nos países em desenvolvimento”. Reflete o pensamento dos co-presidentes do Painel de Alto Nível sobre Sustentabilidade Global na necessidade de equilíbrio ambiental e sustentabilidade da economia mundial, em especial aos centros urbanos.

³⁹ *Povos Resilientes, Planeta Resiliente: um Futuro Digno de Escolha*. Painel de Alto Nível do Secretário-Geral das Nações Unidas sobre Sustentabilidade Global (2012).

Na Segunda Conferência Global para os Assentamentos Humanos – Habitat II, de 1996, realizada em Istambul, a qual o Brasil esteve representado, foram firmados vários compromissos, entre eles de assegurar o direito a *Moradia adequada para todos*, bem como a produção de *Assentamentos humanos sustentáveis*. Este evento reuniu 171 países que firmaram seu compromisso conjunto de promover os objetivos firmados nos seus planos locais, nacionais, regionais e sub-regionais (FERNANDES, 2003).

Historicamente sobre o Brasil, o problema de distribuição de terras e os consequentes conflitos fundiários tiveram ascensão com a Lei nº 601 de 1850⁴⁰ (GONÇALVES, 2002) que restringiu o uso de terras devolutas, limitando seu acesso, restando a aquisição junto ao Estado. Dessa forma só teria acesso a terra quem tivesse condições financeiras⁴¹.

É importante lembrar que num regime capitalista a apropriação do bem imóvel identifica a visão individualista da propriedade privada, sistema este que possui raiz no Direito Romano (VENOSA citado por PROBST, 2011). Nesse contexto, uma das consequências da desigualdade é a segregação socioespacial (GONÇALVES, 2002). Não pretende este trabalho se espriar nas questões sociais ou ideológicas, meramente faz-se alusão as raízes da questão que será trabalhada no mesmo. Aprimorando-se no estudo sociológico encontram-se vários autores como Maricato (2000), Rolnik (2000), entre outros.

A questão do déficit habitacional é mais um dos efeitos de uma conjectura econômica por que passa o país, onde a classe de menor renda, com a perda de seu poder aquisitivo, encontra-se em uma situação marginal ao mercado imobiliário, caracterizado pelo desemprego, subemprego, inadequação cultural ao meio urbano e dificuldades de acesso aos serviços públicos de saúde e assistência social, tornando-se alijada dos programas oficiais de aquisição de moradias (GEMAQUE & COSTA, 1998).

Diante desses problemas habitacionais o Governo Federal criou o Ministério das Cidades em 2003 (através da Medida Provisória nº 103,

⁴⁰ Conhecida com a Lei de Terras.

⁴¹ O Governo a época fez isso buscando aumentar a mão de obra no campo com aqueles que não poderiam adquirir sua propriedade e assim ficariam perpetuamente sendo empregados de latifundiários.

posteriormente convertida na Lei 10.683 de 28 de maio do mesmo ano), pasta que se dedicaria a tratar dentre outras funções, dos problemas já citados, dando força a implementação das políticas públicas estaduais e locais.

Em seguida deu-se início a realização da Conferência Nacional das Cidades, evento periódico que agrupa as discussões tratadas em cada município e estado (conferências locais e estaduais), que depuram seus problemas e levam para debate a nível nacional. Evento iniciado em 2004 que elegeu pela primeira vez o Conselho das Cidades (ConCidades), que representa os vários seguimentos da sociedade com interesses em discutir, solicitar e propor soluções aos problemas comuns do meio urbano encontrados nos municípios espalhados pelo país. Atualmente o evento está em sua quinta edição.

Na Conferência das Cidades de 2007 ampliou-se a discussão da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNUD), tendo os seguintes princípios básicos (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008 apontado por CARDOSO, 2009):

- “ ...
- a) Direito à cidade para todos;
 - b) Direito à moradia digna e à terra urbanizada;
 - c) Direito ao saneamento ambiental;
 - d) Direito à mobilidade, transporte público e ao trânsito seguro;
 - e) Função Social da cidade e da propriedade;
 - f) Gestão democrática e controle social;
 - g) Inclusão social e redução das desigualdades;
 - h) Sustentabilidade financeira e socioambiental da política urbana;
 - i) Combate à discriminação de grupos sociais e étnico-raciais e combate à segregação urbana e diversidade socioespacial
- ...”

A Lei 11.124/2005 criou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), centralizando as ações relativas, bem como os recursos necessários à sua execução.

Na Cartilha *Como delimitar e regulamentar Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS - de Vazios Urbanos*, elaborada pelos técnicos do Ministério das Cidades (BRASIL, 2009) o texto explica sobre o SNHIS e o FNHIS:

“Outro importante marco para a consolidação do modelo integrado e participativo de gestão da política habitacional foi a criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), pela Lei nº 11.124/05. A principal função do FNHIS é a viabilização e gestão de uma política de subsídios à habitação de interesse social, implementada com recursos do Orçamento Geral da União (OGU) e Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS), dentre outros. A destinação dos recursos do FNHIS atende diretrizes do Plano Nacional de Habitação e do Conselho das Cidades e sua aplicação é feita de forma descentralizada pelos Estados, Distrito Federal e Municípios que aderirem ao SNHIS e atenderem a diversas condições, destacando-se: constituir Fundo de Habitação, com dotação orçamentária própria e conselho gestor do fundo; possuir Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS.”

A nível estadual está em processo de elaboração o Plano Catarinense de Habitação de Interesse Social que pretende definir metas e ações no setor habitacional para um prazo de 15 anos, sendo um instrumento para implementação da nova Política Estadual de Habitação. Contemplará o mesmo uma minuta de lei para instituição oficial do plano. Foram realizados 36 reuniões regionais e 3 seminários temáticos, estando dividido em três etapas: (i) revisão da proposta metodológica do plano; (ii) caracterização e diagnóstico da realidade estadual e regional; e (iii) estratégias de ação. Como um dos resultados preliminares, foi identificado que existem 117 mil moradias que não possuem regularização fundiária no estado (SANTA CATARINA, 2013).

E quanto aos municípios, encontram-se também em produção (ou concluídos) o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS). Através dele, do Plano Diretor e de leis que instituem ZEIS que os

municípios constituem a base legal local para implementar suas políticas de regularização fundiária.

2.8. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Um instrumento de grande importância na implementação da regularização fundiária plena e sustentável é a definição de ZEIS. Nobre Júnior (2003) identifica bem a necessidade de implementação de Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) ou também denominadas de ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, sendo estas “o ponto de partida para que seja levado adiante o programa de regularização fundiária”.

A concepção básica do instrumento ZEIS, é de incluir no zoneamento da cidade uma categoria que permita, mediante um plano específico de urbanização, estabelecer padrões urbanísticos próprios para determinados assentamentos (ROLNIK, 2001).

Assim, em locais ocupados irregularmente ou compondo-se de vazios urbanos, podem ser definidos padrões diferenciados para elaboração e aprovação de projetos, tais como: área e testada mínima de lotes; percentuais de área pública e de uso comum; largura de vias; taxa de ocupação; etc.

Sobre a definição de ZEIS na Lei n.º 11.977/2009, encontramos:

“Art. 47. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

...

V – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

...”

Analisando o trabalho realizado pelo PPGEC-UFSC⁴² no município de Itajaí/SC sobre definições de ZEIS, onde versam sobre a legislação urbanística existente no país (analisando os reflexos da mesma concentrar-se nas necessidades da classe média ou superior, determinando índices urbanísticos definidos sob um padrão de cidade ideal), Geissler *et al* (2008) opinaram que:

“A realidade sócia econômica do país, no entanto, inviabiliza que uma grande parte da população brasileira alcance tais índices urbanísticos. A não possibilidade de alcance desses índices estabelecidos pelo poder público leva então um grande número de pessoas a construir na clandestinidade. Desta forma, a cidade não reconhece a existência dessas áreas e essas pessoas não seguem nenhum outro parâmetro arquitetônico ou urbanístico. O quadro pode ser revertido estabelecendo parâmetros específicos para a implantação de loteamentos e edificações populares o que torna esse quadro uma necessidade premente. Ressaltando que a criação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), dentro do território do município devem estar previstas no Plano Diretor Municipal.”

Arruda (2002) identifica que a função básica de ZEIS é atender à necessidade de produção de habitação de interesse social, recuperar áreas urbanas degradadas que oferecem condições precárias de moradia além de “garantir” a permanência da população moradora no local.

Citando novamente a Cartilha *Como delimitar e regulamentar Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS de Vazios Urbanos*, seu texto explica que a primeira experiência de ZEIS surgiu no Recife, em 1983, delimitando áreas urbanas quando da aprovação da Lei dos Planos de Regularização das ZEIS – PREZEIS, que tornou-se exemplo a ser seguido pelo restante do país. A mesma cartilha identifica ainda os objetivos das ZEIS:

⁴² Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal de Santa Catarina.

- “- Estabelecer condições urbanísticas especiais para a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários;
- Ampliar a oferta de terra para produção de habitação de interesse social (HIS);
- Estimular e garantir a participação da população em todas as etapas de implementação.”

Ao abordar a aplicação das ZEIS na legislação do município de São Paulo, Arruda *et al* (2002) apontam que as diretrizes gerais do Plano de Instituição de ZEIS compreendem a elaboração de planos de urbanização destinados à demanda habitacional prioritária com recursos do fundo de Urbanização, a participação popular nos planos de urbanização, a implantação de medidas inibidoras da especulação imobiliária nas ZEIS e ainda a utilização de institutos jurídicos que permitam a regularização fundiária nas ZEIS a exemplo de Concessão do Direito Real de Uso, Usucapião Urbano, Operações Urbanas Consorciadas, entre outros.

No Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) podemos também elencar outros Instrumentos da Política Urbana (Capítulo II – Seção I – Art. 4º) que poderão auxiliar os municípios na implementação da regularização fundiária, que sejam: desapropriação, concessão de direito real de uso; concessão de uso especial para fins de moradia; usucapião especial de imóvel urbano; assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos; demarcação urbanística para fins de regularização fundiária e a legitimação de posse.

Anteriormente à Lei 10.257/2001 as ZEIS foram disseminando-se através de iniciativas municipais, até que em 2001 passou a ser definida como instrumento constante dos planos diretores municipais com a aprovação do Estatuto da Cidade.

Com a instituição das ZEIS os municípios podem definir os locais que receberão tratamento diferenciado na produção e análise de projetos de parcelamento do solo voltados para Regularização Fundiária.

2.9. A Lei 11.977/2009 e o Auto de Demarcação Urbanística

Antes de ser analisada a Lei 11.977/2009 serão verificados os demais diplomas legais que a antecederam e que versam sobre as

atualizações do regime jurídico brasileiro sobre o tema regularização fundiária, conforme podemos citar:

- 1) Lei 9.785/1999: procura flexibilizar a exigência legal de infraestrutura básica necessária em Zonas Habitacionais de Interesse Social para fins de aprovação de projetos;
- 2) Lei 10.257/2001: Estatuto da Cidade, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana. Trouxe consigo muitos instrumentos jurídicos modernos que buscam a efetividade da regularização fundiária;
- 3) Medida Provisória 2.220/2001: Dispõe sobre a concessão de uso especial para fins de moradia;
- 4) Lei 10.931/2004: estabelece a gratuidade do primeiro registro do imóvel decorrente da regularização fundiária⁴³;
- 5) Lei 11.124/2005: instituição do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, que tem o objetivo de promover o acesso à moradia para a população de baixa renda, através de políticas e programas específicos;
- 6) Lei 11.481/2007: prevê medidas voltadas a regularização fundiária de interesse social em imóveis da União;
- 7) Lei 11.888/2008: assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social;
- 8) Lei 11.952/2009: institui o Programa Amazônia Terra Legal, que busca a simplificação da titulação, prioridade aos pequenos produtores e comunidades locais, cláusulas resolutivas que garantam a função social da propriedade, regularização de áreas urbanas e apoio aos governos estaduais em processos de regularização fundiária em terras públicas estaduais.

⁴³ Esta lei trouxe outros benefícios como a possibilidade de resolução extrajudicial através da retificação administrativa da matrícula, podendo alterar as confrontações e medidas expressas nas matrículas dos imóveis por simples requerimento do interessado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, munido de planta, memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica assinada por pessoa habilitada. Formato este que Schroeder (2007) define como uma inovação legislativa surpreendentemente simples e extremamente eficaz.

Estas leis objetivam prover os meios que busquem desburocratizar e flexibilizar os processos de regularização constituindo marcos modernizadores da legislação, possibilitando desta forma a efetivação dos processos e o alcance de seus resultados.

A Lei 11.977/2009 dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em área urbana. Os dispositivos da lei objetivam atender a demanda suprimida habitacional existente no país, suprimindo regras e recursos para atender a política nacional de habitação.

A referida lei proporcionou alteração em diversas outras leis existentes, criou várias inovações tornando-se um marco legal importante como o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (Lei 11.124/2005). Este diploma legal possui 83 artigos e está estruturado conforme demonstra o Anexo I.

No Quadro 02 encontram-se relacionados os principais aspectos de flexibilização, celeridade e desjudicialização dos processos de regularização fundiária que a lei proporcionou:

| Aspectos de Flexibilização, Celeridade e Desjudicialização | Artigo na Lei 11.977/2009 |
|---|----------------------------------|
| Redução de percentual obrigatório de áreas destinadas ao uso público e da área mínima de lote no projeto de parcelamento. | Art. 52 |
| Desobrigatoriedade de apresentação do projeto de parcelamento do solo para registro de sentença de usucapião, sentença declaratória ou da planta elaborada para outorga administrativa ou concessão de uso especial para fins de moradia. | Art. 51 |
| Elaboração da regularização fundiária pelos próprios interessados, individual ou coletivamente. | Art. 50 |
| Uso de fotos aéreas como prova de ocupação. | Art. 47 |

Continua

Continuação

| | |
|---|------------------------|
| Implantação do Projeto de Regularização executado por etapas, na impossibilidade de execução integral do cronograma. | Art. 51 |
| Implantação do Projeto de Regularização executado por trechos, na impossibilidade de execução em toda a área do assentamento. | Art. 47 |
| Redução de emolumentos cartoriais na abertura de matrícula e na escrituração dos imóveis. | Art. 42 e 43 |
| Provisão de recursos para execução dos projetos. | Art. 2, 3, 18, 19 a 32 |
| Prazo limite de 15 dias para os cartórios analisarem os processos e apresentarem as pendências, caso existam. | Art. 44-A |
| Regulamentação dos procedimentos para regularização fundiária poderem ser constituídos no próprio município. A falta desta regulamentação não impede a elaboração dos projetos. | Art. 49 |
| Admissão de regularização fundiária em área de APP ocupada ⁴⁴ . | Art. 54 |
| Permissão de execução de obras de infraestrutura antes da titulação dos imóveis. | Art. 55 |
| Elaboração do Auto de Demarcação Urbanística com etapas e prazos para sua conclusão. | Art. 56 a 58 |
| Concessão de título de Legitimação de Posse pela própria administração municipal. | Art. 58 e 59 |
| Conversão da Legitimação de Posse em direito de propriedade através de simples requerimento do interessado. | Art. 60 |
| Registro da Regularização Fundiária de Interesse Social independe de atendimento aos requisitos da Lei 6.766/1979. | Art. 65 |
| Não serão cobradas taxas e emolumentos para registro da demarcação urbanística, do título de legitimação de posse e de sua conversão em propriedade. | Art. 68 |

Quadro 2 - Aspectos de flexibilização, celeridade e desjudicialização dos processos pela Lei 11.977/2009

⁴⁴ Este artigo seguiu a definição da Resolução n° 369/06 do CONAMA (Conselho Nacional do Meio Ambiente).

O Art. 47 da Lei 11.977/09 assim define a Demarcação Urbanística:

“Art. 47. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

...
 III – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;”

O Auto de Demarcação Urbanística é um instrumento que pode ser utilizado pelo poder público⁴⁵ nos processos de regularização fundiária de interesse social, disposto nos Artigos 56, 57 e 58 da Lei 11.977/2009 (disciplinado pela Lei 12.424/11), o qual busca: instrumentalizar o processo de regularização dispondo de um marco inicial (a delimitação da área a ser regularizada); identificar sua titulação (caso exista); identificar os posseiros e suas respectivas áreas de posses (qualificando tempo e natureza); disciplinar os procedimentos a serem seguidos nas publicações, notificações, possíveis impugnações e averbação na matrícula do imóvel; e reconhecer oficialmente as posses existentes através da averbação na matrícula.

Para execução do Auto de Demarcação Urbanística é necessário seguir os seguintes passos:

- a) Elaboração de levantamento⁴⁶ que irá gerar planta e memorial descritivo contendo:

“medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários

⁴⁵ Somente o poder público poderá instituir o Auto de Demarcação Urbanística.

⁴⁶ Este levantamento irá identificar a área na sua situação fática.

identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 5º da Lei 11.977/2009”; (Brasil, 2009)

- b) Elaboração de planta demonstrando o imóvel conforme o assento tabular, ou seja, conforme a descrição da matrícula ou transcrição. Caso a descrição constante do registro de imóveis seja imprecisa será necessário identificar essa situação;
- c) Anexação da certidão da matrícula ou transcrição do imóvel, e se não houver, procurar identificar qual o título originário da área, anexando cópia do mesmo;
- d) Notificação realizada pelo poder público aos demais órgãos responsáveis pelo patrimônio dos entes federados para se manifestar em trinta dias quanto a anuência ou oposição sobre possível titularidade ou confrontação com a área a ser demarcada⁴⁷;
- e) Sem manifestação de oposição o poder público continua o processo⁴⁸. Caso haja oposição, tenta dirimi-la;
- f) Encaminhamento do processo ao Registro de Imóveis⁴⁹ que realizará busca e notificação do proprietário e identificação da matrícula ou transcrição da área;

⁴⁷ O Auto de Demarcação Urbanística poderá abranger imóvel público ou privado, em todo ou em parte, com identificação de proprietário ou desconhecida.

⁴⁸ Para os imóveis pertencentes a União, deverá ser aplicado a legislação específica (Seção III-A do Decreto Lei 9.760/1946)

⁴⁹ Preocupando-se com a receptividade e encaminhamento dos processos nos cartórios de registro de imóveis e através de compromisso assumido com o Conselho Nacional de Justiça, o IRIB (Instituto de Registro Imobiliário do Brasil) apontou em sua Recomendação IRIB 1/2013 – Regularização Fundiária “aos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil que participem do esforço nacional pela Regularização Fundiária, instrumento de relevância ímpar, apto a conferir dignidade a significativa parcela da população brasileira, conferindo-lhes o constitucional direito à propriedade; a promover avanços ambientais e urbanísticos; e a impulsionar o crescimento do mercado imobiliário”, (IRIB, 2013). Oportunamente foi enviado também uma minuta de ofício para os oficiais registradores remeterem aos gestores municipais de sua circunscrição convidando-os para debaterem sobre os processos de regularização fundiária. Demais orientações (sobre aplicação da Lei 11.977/2009) do órgão para os oficiais registradores foram disponibilizadas em <http://irib.org.br/html/noticias/noticia-detalle.php?not=2501>.

- g) Após as buscas o oficial de registro de imóveis notifica o proprietário e os confrontantes, pessoalmente ou por correio, para apresentar possível oposição ao processo num prazo de quinze dias;
- h) O poder público deverá publicar edital informando possíveis interessados, o proprietário e os confrontantes da área demarcada caso o oficial de registro de imóveis não os encontre (a publicação será pelo prazo máximo de sessenta dias, com quinze dias para se manifestar);
- i) Passado o prazo e não havendo manifestação o oficial do registro de imóveis deverá averbar o Auto de Demarcação Urbanística na matrícula do imóvel (na matrícula existente ou na matrícula criada);
- j) Se houver impugnação o oficial deverá notificar o poder público para se manifestar em sessenta dias;
- k) O poder público poderá propor alteração no projeto ou qualquer outra medida que afaste a motivação da impugnação apresentada por proprietário ou confrontantes;
- l) Caso a impugnação seja de parte da área a ser regularizada, o processo seguirá em relação a parte não impugnada;
- m) O oficial de justiça deverá tentar uma negociação entre o proprietário ou interessado impugnante e o poder público;
- n) Se não for alcançado acordo o processo se encerrará em relação a parte que foi impugnada;
- o) Se não houver mais impedimentos será averbado o Auto de Demarcação Urbanística na matrícula do imóvel, o poder público irá elaborar o projeto conforme o Art. 51 da Lei 11.977/2009 e submeter o projeto a registro;
- p) Após o registro do parcelamento o poder público concederá os títulos de Legitimação de Posse aos ocupantes cadastrados, preferencialmente em nome da mulher;
- q) Se eventualmente houver alguma família que necessite ser realocada, a esta não será concedido o título, precisando o poder público providenciar o seu direito a moradia em outra área.

Alcançados estes procedimentos o processo registral será encerrado, sendo as famílias declaradas publicamente como legítimas posseiras dos imóveis individualizados com suas respectivas matrículas.

Conforme visto anteriormente, decorrido o prazo de cinco anos após a emissão do título os interessados poderão requerer junto ao cartório de registro de imóveis a conversão do mesmo em propriedade, pois foi alcançado o lapso temporal da usucapião.

O Auto de Demarcação Urbanística não possui efeito de desapropriação, pois como visto não gera direitos reais (propriedade) diretamente, e dispensa a ação discriminatória para definição da gleba, desta forma também desjudicializando o processo.

A Lei 11.977/2009 fixou também no Art. 4º, inciso V da Lei 10.257/2001 o item “...t) *demarcação urbanística para fins de regularização fundiária*” como instrumento de política urbana disponível aos municípios.

Araújo (2011) identificou que a Lei 11.977/2009 “definiu demarcação urbanística como um processo administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses”.

Na publicação *Regularização Fundiária Urbana – como aplicar a Lei Federal 11.977/2009*, do Ministério das Cidades, que busca orientar os atores envolvidos na aplicação da referida lei, define que “a demarcação urbanística é a delimitação de uma área ocupada para fins habitacionais, de domínio público ou privado, por meio da identificação de seus limites, confrontantes, área superficial e localização, para a realização de procedimentos de regularização fundiária de interesse social” (Brasil, 2010).

Probst (2011) demonstrou em seu trabalho a importância do instrumento Auto de Demarcação Urbanística definindo como “o cerne da regularização fundiária, alicerçando todo o processo administrativo de reconhecimento da área a ser regularizada, com a possibilidade, inclusive, do parcelamento de áreas a fim de permitir a individualização das áreas demarcadas e objeto da legitimação de posse”.

Tendo à disposição então este instrumento, iniciaram-se sua aplicação seja por iniciativa pública ou privada (associativa), somando-

se já três anos de experiências como será visto mais a frente no decorrer do trabalho.

2.10. As informações com responsabilidade técnica no processo de regularização

Apesar de ser um instrumento jurídico, o Auto de Demarcação Urbanística embasa-se em trabalho técnico cadastral, o qual exige atribuição profissional para sua execução e nele incide responsabilidade técnica. Probst (2011) identifica sua preocupação quanto a aplicação da lei ao definir que “acredita-se que o maior desafio para os registradores será a realização do procedimento da demarcação urbanística, que requer dos oficiais muita acuidade na busca dos proprietários e confrontantes dos imóveis objeto da regularização fundiária”, sendo esta busca orientada pela pesquisa anterior do profissional responsável técnico, que identificou não somente os vizinhos lindeiros bem como as dimensões dos imóveis, sua localização e suas áreas superficiais objetos da regularização fundiária pretendida.

Encontrando no trabalho técnico a importância de sua execução objetivando alcançar a segurança jurídica necessária e analisando o texto constante no livro *Regularização Fundiária Plena – Referências Conceituais* (BRASIL, 2007), discordamos deste onde ao abordar a questão da necessidade de prova pericial em processo de usucapião, externa sua preocupação quanto ao custo e as dificuldades técnicas do levantamento topográfico como prova pericial na definição dos limites de imóveis em áreas de densa ocupação:

“A perícia, por envolver levantamento topográfico, mostra-se cara e cria dificuldades, pois tanto a parte como o Estado não respondem facilmente por seus custos (o autor em função de sua situação econômica; e o Estado desenvolve rotineira resistência ao implemento prático de políticas sociais).

Para buscar contornar esses problemas, é preciso que se mostrem viáveis o recebimento e arquivamento de todas as plantas produzidas pela municipalidade, mesmo de áreas não “retificadas registralmente”, para que o trabalho pericial a ser desenvolvido nas ações de usucapião possa ser sensivelmente reduzido. Nesses casos, deve ser

exigido que os peritos apenas indiquem nas “plantas arquivadas” o local da posse. Tal medida é capaz de reduzir o custo da perícia e confere maior qualidade ao trabalho, pois em muitos casos a perícia topográfica, dada a precariedade do local, não consegue sequer individualizar com precisão a posse usucapienda, criando uma dificuldade muito grande para a futura organização registral do local.

As perícias parciais sem apoio em planta do local, principalmente nas regiões dominadas por favelas ou cortiços, não conseguem estabelecer pontos de referência, gerando uma descrição que pode “flutuar”, pois despida de base física segura. Ademais, muitas posses estão em local de destinação pública ou em áreas de risco e o perito não consegue detectar tal situação.

Em todas essas situações, a usucapião, por atropelar e prescindir da urbanização, pode gerar mais problemas do que soluções. Por esse motivo, mostra-se relevante a plena utilização dos levantamentos feitos pela municipalidade, mormente dos parcelamentos não regularizados registralmente. As plantas conferem um sentido coletivo às ocupações e orientam melhor os trabalhos periciais, com um custo muito mais baixo.”

Não se justifica pelas dificuldades técnicas e maiores custos suprimir o levantamento adequado e atualizado da situação fática, trocando pela coleta de plantas com informações possivelmente desatualizadas e até mesmo contendo erros. Esta ação demonstra um caminho que redundará futuramente pela necessidade de novo levantamento, retificando a matrícula gerada com imprecisões, trazendo para esta a realidade de campo.

Nisso bem ensina Zacarias (2007) nos textos de sua obra *Anotações sobre a Usucapião*: “A topografia deve contemplar a área da posse, com a indicação de todos os imóveis atingidos ou desfalcados. Quanto se tratar de divisas instáveis, que não sejam divididas por muros, paredes ou divisórias consolidadas, o levantamento topográfico deve abranger o respectivo confrontante, e sua medidas;”

Preocupado com a identificação da realidade em que se encontram as ocupações, o texto da Lei 11.977/2009 não deixou de se preocupar em prover de peças técnicas os processos que resultariam na titulação de um bem imóvel que possui posse adversa á propriedade, definindo a necessidade de planta e memorial descritivo atualizados e elaborados dentro das técnicas adequadas, inclusive podendo ter coordenadas georreferenciadas.

2.11. A parcela territorial no sistema cadastral e na regularização fundiária

Através da Portaria nº 511/2009 o Ministério das Cidades definiu as Diretrizes Nacionais para o Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM), a qual define que:

“...

Art. 2º A parcela cadastral é a menor unidade do cadastro, definida como uma parte contígua da superfície terrestre com regime jurídico único.

§ 1º É considerada parcela cadastral toda e qualquer porção da superfície no município a ser cadastrada.

§ 2º As demais unidades, como, lotes, glebas, vias públicas, praças, lagos, rios e outras, são modeladas por uma ou mais parcelas de que trata o *caput* deste artigo, identificadas por seus respectivos códigos.

§ 3º Deverá ser atribuído a toda parcela um código único e estável.

...”

O registro imobiliário e tudo o que está ligado ao bem imóvel se concentra na *parcela*, que é a menor porção territorial onde está organizado o Cadastro, ou seja, sua unidade básica de registro. Na *parcela* estão concentradas as benfeitorias, os bens móveis, os acidentes naturais, as pessoas, enfim, tudo o que é possível ser especializado.

Importante identificar que este conceito, de que a menor porção territorial é a parcela, é defendido pelo meio acadêmico, mas que encontra ainda disparidade com as metodologias aplicadas no gerenciamento do Cadastro Urbano e na legislação referente ao Registro

de Imóveis. No Cadastro Urbano define-se geralmente o lote⁵⁰ como a porção que ganha registro no banco de dados, e a ela seguem agregadas as benfeitorias, enquanto que no Registro de Imóveis cada registro equivale a uma Matrícula, que pode conter mais de um lote. Ou seja, são identificações diferenciadas, disparáveis.

Entre as parcelas podem existir dois tipos de limites, o *limite legal* é aquele que possui registro público definido no registro de imóveis e o *limite real* ou *limite fático*, que é aquele que está implantado fisicamente (seja através de cerca, muro, piquetes, marcos, ou *divisas de respeito*⁵¹ entre os vizinhos). Em alguns casos ambos se coadunam, sendo que a delimitação constante em registro é a mesma (ou muito próxima⁵²) da que se encontra materializada. Nos casos em que ocorre disparidade a solução poderia ser: (i) os vizinhos lindeiros acordam pela redefinição no local, respeitando o que está registrado, alterando as divisas materializadas através de processo demarcatório realizado por acordo entre as partes, sem necessidade de via judicial ou através da via judicial; (ii) a materialização é respeitada, alterando o registro através de retificação administrativa da matrícula ou através de ação judicial com acordo entre as partes; (iii) não existindo acordo a definição de limites será por via judicial contenciosa, onde cada parte define seu árbitro e o juiz define um perito, proferindo uma sentença ao final do julgamento que culminará com uma demarcação, definindo os limites entre os imóveis.

Portanto, na parcela se concentra as informações dos imóveis e demais entidades poligonais do CTM.

2.12. O Cadastro Técnico Multifinalitário e a Cartografia Cadastral no projeto de regularização fundiária

A Regularização Fundiária e conseqüentemente o Auto de Demarcação Urbanística são atividades diretamente ligadas ao Cadastro Técnico Multifinalitário. Ambas dependem de medições, aspectos

⁵⁰ Em alguns municípios a Unidade Autônoma é quem agrega este valor, chegando a ser considerada como sublote.

⁵¹ Alguns vizinhos definem alguma árvore, pedra, taipa, barranco, ou outro tipo de materialização que se possa identificar fisicamente.

⁵² Neste caso, por ter pouca diferença é aceita como a mesma medida (de acordo com o Código Civil poderia variar 1/20 ou 5%).

jurídicos e econômicos, além de necessitarem de dados cadastrais atualizados e precisos dos imóveis, seus ocupantes e proprietários. Desta forma podemos definir que a Regularização Fundiária é uma ação do Cadastro Técnico Multifinalitário.

No seu trabalho *Modernização do Poder Público*, publicado em 1998, o Professor Carlos Loch identifica as dificuldades de implementação do CTM em órgãos do poder público, onde encontra diversas barreiras, cita neste trabalho ainda que “é importante dizer que o cadastro imobiliário apenas faz a demarcação fundiária, enquanto o multifinalitário, reúne informações de diversos cadastros temáticos originais, permitindo a geração de outros produtos conforme as solicitações dos mais variados clientes ou usuários. Além das medidas cartográficas um bom sistema cadastral deve ainda ter um arquivo de dados alfanuméricos. Estes elementos todos reunidos servem de base para os trabalhos de fiscalização quanto a ocupação legal do imóvel bem como da avaliação econômica destes imóveis” (LOCH, 1998).

Ao utilizar os dados recém atualizados do CTM em Belém/PA objetivando apoiar tecnicamente a definição de ZEIS, (BASTOS JÚNIOR *et al*, 2004) observou que as iniciativas de regularização nas ZEIS precisam ser referenciadas às informações do Cadastro Técnico Multifinalitário relacionando o padrão de uso e ocupação com as limitações causadas pela informalidade, sugerida pela ocorrência dos padrões popular, baixo e primário.

Fernandes (2011) ao abordar o problema de medição das áreas informais a nível de América Latina, identifica principalmente a falta de cadastros eficientes e de registros de terra centralizados, limitando a coleta de outros dados sobre a ilegalidade. O mesmo autor define ainda que “as políticas de regularização tratam de realidades socioeconômicas e urbanoambientais complexas e envolvem vários aspectos da legislação fundiária, de registro, financeira, urbana e ambiental”, preocupa-se ele também com a percepção e o conceito dominial das pessoas que residem essas áreas, que acreditam terem a propriedade do imóvel assegurada, não se atendo a realidade jurídica de sua situação.

Ferreira (1994) citado por Lima & Philips (1998) define que o termo **CADASTRO** vem do francês *cadastre*. [Substantivo masculino].
1. Registro público dos bens imóveis de determinado território. 2. Registro que bancos ou casas comerciais mantêm de seus clientes, da

probidade mercantil e situação patrimonial deles, etc. 3. Registro policial de criminosos ou contraventores. 4. Conjunto das operações pelas quais se estabelece este registro. 5. Censo, recenseamento.

Blachut *et al* (1980) e Erba (2005) citados por Temba (2012) definem o cadastro técnico ou cadastro territorial como um registro público sistematizado dos bens imóveis de uma jurisdição contemplada nos seus três aspectos fundamentais: o jurídico, o geométrico e o econômico.

Lembrando as recomendações da *Declaração do Cadastro 2014*, Brandão *et al* (2000) citado por Oliveira *et al* (2004) enumerou:

- “a) O cadastro deve apresentar a situação territorial legal de forma completa, incluindo as restrições e conveniências públicas e privadas;
- b) Deve haver uma integração entre o cadastral e o registro territorial;
- c) A carta cadastral pura e simples deve ser substituída por sistemas de informações territoriais;
- d) O cadastro deve ser automatizado;
- e) O cadastro deve envolver os setores público e privado;
- f) O cadastro deve ser auto-sustentado economicamente.”

Pereira (2005) em sua pesquisa sobre a implantação do Cadastro Técnico nos municípios brasileiros, identificou a definição em que os autores Henssen (1995), Larsson (1996) e Kaufmann & Steudler (1998) concordam: Cadastro é um inventário público de dados metodicamente organizados concernentes a parcelas territoriais, dentro de um certo país ou município, baseado no levantamento dos seus limites.

No texto das Diretrizes Nacionais do CTM (Resolução nº 511/2009 do Ministério das Cidades) assim qualifica o CTM:

“...

Art. 36 A existência de um Cadastro Territorial Multifinalitário atende ao disposto na Resolução do ConCIDADES nº 13, de 16 de junho de 2004 e às Diretrizes Gerais de Política Nacional de

Desenvolvimento Urbano, diretriz nº 125 e Resoluções da 3ª Conferência Nacional das Cidades, instrumentalizando a construção de um “Sistema Nacional de Política Urbana”, por meio das quatro vertentes: planejamento territorial; habitação; saneamento ambiental; trânsito, transporte e mobilidade urbana, com controle e participação social.

...”

O Cadastro Técnico Multifinalitário possuirá a parte descritiva, que elencará as características do imóvel e aquilo que sobre ele se encontra, bem como possuirá a parte gráfica, representada pelas plantas e demais arquivos gráficos (imagens e vetores) que demonstrará as dimensões do imóvel e sua relação espacial com seus vizinhos.

Um projeto de regularização fundiária passa pela definição dos produtos cartográficos que devem ser concebidos com qualidade, objetivando proporcionar o apoio necessário a definição dos limites das propriedades, entre outras informações importantes (ROCHA, 2004).

Nas Diretrizes Nacionais do CTM, assim está definido a Carta Cadastral:

“...

Art. 8º Define-se Carta Cadastral como sendo a representação cartográfica do levantamento sistemático territorial do Município.

...”

A Cartografia Cadastral *a priori* ocupa-se das escalas 1: 10.000, 1: 5.000, 1:2.000 e maiores, com sistema de projeção adotado no país, que no caso do Brasil é UTM (Universal Transversa de Mercator) e seus derivados. A escala grande permite níveis de detalhe e informações compatíveis com a gestão territorial urbana ou rural (GEISSLER *et al*, 2008).

Lima *et al* (2000) consideram que o Cadastro Técnico Multifinalitário ao nível urbano aplica-se nas localidades povoadas, onde a unidade da propriedade imobiliária se dá em grande parte por lotes residenciais com suas respectivas benfeitorias, sendo as áreas quantificadas em metros quadrados (m²). Por isto e para atender à

necessidade do detalhamento das informações, as representações cartográficas analógicas devem ser em escalas grandes: 1:2.000, 1:1.000, ou maiores, dependendo da densidade das aglomerações urbanas e das atividades ali desenvolvidas.

Os produtos cartográficos necessários ao apoio de um projeto de regularização fundiária objetivam a definição de uma base de informações íntegras, precisas e acuradas, espacializando as entidades que darão suporte jurídico ao projeto: planta fundiária com identificação das parcelas (devidamente codificadas), contendo o nome dos posseiros, seu documento de identificação, etc. Os produtos temáticos poderão ser variados (plantas dos projetos de drenagem pluvial, rede de esgoto, acessibilidade, entre outros).

O CTM subsidia a regularização fundiária em diversas etapas do processo. Inicialmente são apurados dados sobre a propriedade do terreno, com base no levantamento topográfico planialtimétrico da área a ser regularizada e paralelamente são obtidas informações sobre o número de lotes situados na área, se o terreno é utilizado para fim habitacional, misto ou outros. Através dos valores atribuídos ao IPTU são obtidas noções sobre a renda da população, que serão confrontadas com o cadastro sócio-econômico (OLIVEIRA, 2004).

Outra técnica que está sendo aplicada em alguns países, inclusive em casos de regularização fundiária é o *Land Readjustment*. Esta técnica de reordenamento territorial busca transformar o espaço ocupado, alterando as posições das parcelas⁵³, remanejando e procurando prover a reorganização que traga maior eficiência as atividades e a vivência no local de aplicação. Borin & Philips (2006) afirmaram que o mesmo têm sido utilizado em muitos países como um vantajoso método de aquisição, revitalização, regularização e estruturação de terras. Um ponto interessante é que este se baseia em parceria público-privada, desonerando o Poder Público. A técnica não é uma novidade na Alemanha, sendo aplicado já a mais de cem anos.

Os mesmos autores definem ainda o *Land Readjustment* como uma ferramenta para a gestão territorial urbana, que pode ser utilizado para a reorganização de áreas ocupadas ou simplesmente para a urbanização de áreas de expansão urbana. É um processo de aquisição,

⁵³ Baseia-se na permuta de terras.

ordenamento e regularização de terras, feito de forma democrática, o que favorece a busca pelo desenvolvimento sustentável local.

Entre as barreiras atuais existentes para aplicação do método no Brasil estariam o sistema de cadastro presumidamente defasado e a necessidade de elaboração de legislação que dê suporte á técnica. O instrumento pode também ser identificado com o termo *reparcelamento*, sendo no município de São Paulo aplicado na legislação de Concessão Urbanística (Pinto, 2013).

Entendemos também que o CTM deve possuir informações não somente intrínsecas ao imóvel (territorial e edificação), mas apresentar dados sobre o perfil socioeconômico da população que a ocupa, as atividades econômicas desenvolvidas, representando um raio-x de toda a situação, municinando os técnicos e gestores nas decisões cabíveis para atingir os objetivos da regularização.

3. MÉTODOS APLICADOS

3.1 Estruturação da pesquisa

A pesquisa está baseada em estudo de cinco casos, e está estruturada em três partes, sendo a primeira demonstrando o método utilizado para identificar as experiências de aplicação do Auto de Demarcação Urbanística, a qual foi baseada em relatos relacionados aos assuntos a serem abordados. Na segunda parte são tabulados os relatos e apresentados de acordo com cada experiência estudada. Na terceira parte são analisadas e discutidas as experiências, os resultados alcançados e os problemas enfrentados individualmente e comparativamente entre os casos.

3.2 Identificação dos assuntos a serem abordados nos relatos

Procurando identificar as aplicações, os problemas e as soluções encontradas pelo uso do instrumento Auto de Demarcação Urbanística no país, e sendo limitado pela situação de que o mesmo é de recente emprego⁵⁴, a pesquisa baseia-se no estudo de alguns casos, demonstrando a situação atual das experiências realizadas em cinco municípios: Belo Horizonte, Osasco, Porto Alegre, São José dos Campos e São Paulo.

A definição dos cinco municípios foi baseada em pesquisa exploratória na internet procurando coletar informações de municípios que utilizam o instrumento estudado. Após identificar alguns casos foram realizadas tentativas de contato através de email e telefone. Alguns municípios não responderam ao contato⁵⁵ após algumas tentativas, por isso não fazem parte da amostra, como os casos de Recife e Rio de Janeiro.

Nos casos em que foi possível contato (por email ou telefone) foram colhidas informações e posteriormente esclarecidas algumas dúvidas.

Buscando facilitar o relato foram elaboradas algumas perguntas iniciais procurando identificar detalhes do órgão responsável pela

⁵⁴ Poucos municípios do país aplicaram o instrumento até o momento.

⁵⁵ Ou não foi possível contatar o responsável pelos projetos.

execução dos processos de regularização fundiária e de suas experiências. No Quadro 03 a seguir estão identificados os assuntos que foram abordados nas perguntas de forma que contemplassem com mais detalhes os objetivos definidos nesta pesquisa.

| Assuntos a serem abordados | Objetivos |
|--|--|
| <p>1) Formação da equipe;</p> <p>2) Experiências em execução de projetos de Regularização Fundiária;</p> <p>3) Estratégia de trabalho.</p> | <p>a) Identificar se a equipe era do próprio órgão interno da Prefeitura, se era uma composição de vários órgãos e/ou se parte do serviço era terceirizado;</p> <p>b) Perceber a multidisciplinaridade dos profissionais componentes da equipe;</p> <p>c) Verificar qual a experiência anterior a aplicação da Lei 11.977/2009 que a equipe possuía com projetos de regularização fundiária;</p> <p>d) Conhecer a participação e contribuição dos profissionais de agrimensura e cartografia na equipe.</p> |
| <p>4) Identificação da experiência com o uso da Lei 11.977/2009 e o Auto de Demarcação Urbanística</p> | <p>a) Verificar as informações dos projetos em que foi aplicada a Lei 11.977/2009 e especificamente o Auto de Demarcação Urbanística;</p> <p>b) Identificar os resultados alcançados e os problemas enfrentados;</p> <p>c) Comparar no que a aplicação da Lei 11.977/2009 contribuiu em relação aos projetos que foram executados anteriormente a mesma;</p> <p>d) Verificar as limitações do instrumento Auto de Demarcação Urbanística nos processos em que o mesmo foi aplicado;</p> <p>e) Identificar qual material cartográfico e qual fonte de levantamento foi utilizada para elaborar o Auto de Demarcação Urbanística;</p> <p>f) Receber informações adicionais e opiniões sobre o uso do instrumento objetivando melhorar seu emprego.</p> |

Quadro 3 - Assuntos a serem abordados e seus objetivos.

As perguntas iniciais foram do tipo aberta, buscando fazer com que fosse identificada a experiência de forma livre e iniciado o relato para posteriormente ser complementado individualmente. As respostas foram tratadas de acordo com o quadro anterior e quando surgiram dúvidas estas foram esclarecidas através do contato telefônico.

Desta forma foram elaboradas nove perguntas conforme o item a ser abordado, como pode ser visto no Quadro 04 a seguir:

| o | Assuntos a serem abordados | Questionamentos iniciais |
|---|--|---|
| 1 | 1) Formação da equipe; | “Fale inicialmente sobre a sua experiência com regularização fundiária, sobre os projetos que participou, em que entidades e em que etapa participou.” |
| 2 | 2) Experiências em execução de projetos de Regularização Fundiária; | “Qual a contribuição de quem trabalhava diretamente com os levantamentos de dados primários (medição e cadastramento) e com os produtos cartográficos?” |
| 3 | 3) Estratégia de trabalho. | “A equipe que trabalhou no projeto era multidisciplinar? Como foi essa experiência?” |
| 4 | 4) Identificação o da experiência com o uso da Lei 11.977/2009 e o Auto de Demarcação de Urbanística | “Fale sobre o projeto em que foi aplicado o Auto de Demarcação Urbanística (caso haja mais de um projeto, escolha o que teve maior abrangência, ou melhores resultados). Fale sobre as características do projeto: área superficial; quantidade de famílias atingidas; problema dominial encontrado – se a área era pública ou privada, se era parcelamento clandestino ou irregular; breve histórico da ocupação; demais detalhes do projeto.” |
| 5 | | “Na implementação dos instrumentos de Regularização Fundiária em outros projetos, você identificou entraves burocráticos que foram superados pelo Auto de Demarcação quando o mesmo foi aplicado?” |
| 6 | | “Na sua opinião, o que mais avançou em Regularização Fundiária no que se refere a Lei 11.977/2009?” |

Continua

Continuação

| | |
|---|---|
| 7 | “Em que foi baseada a planta utilizada no Auto (topografia, aerofotogrametria, cópia de plantas existentes)?” |
| 8 | “No que você acha que os procedimentos ainda podem ser melhorados / simplificados?” |
| 9 | “Escreva mais o que poderia interessar sobre o assunto.” |

Quadro 4 - Questionamentos que basearam os relatos.

3.3 Relatos obtidos nos estudos de caso

Elencamos a seguir um resumo dos relatos individualmente por município de acordo com o assunto abordado.

Algumas experiências possuem maior detalhamento em função das informações enviadas.

3.3.1 Relato de experiência: município de Belo Horizonte

O relato de experiência do município de Belo Horizonte está resumido no Quadro 05 a seguir:

| Assuntos abordados | Experiência do município |
|---|---|
| 1) Formação da equipe; 2) Experiências em execução de projetos de Regularização Fundiária; 3) Estratégia de trabalho. | A PBH possui a URBEL (Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte), na qual encontra-se a Diretoria de Regularização e Controle Urbano. Executam todas as etapas: levantamento topográfico e cadastro socioeconômico; estudo urbanístico para elaboração da planta de parcelamento; elaboração da planta do ADU; aprovação do parcelamento na Prefeitura; emissão e entrega das escrituras de transferência; e acompanhamento do registro da planta em cartório. Equipe composta por: arquitetos, analistas sociais, assistente administrativo, |

Continua

Continuação

| | |
|--|---|
| | <p>advogado e engenheiro agrimensor. A equipe de topografia é do órgão, a terceirização deste serviço não deu certo por problemas de qualidade. O levantamento topográfico é realizado com muito cuidado e detalhamento.</p> <p>A URBEL atua desde 1983 com programa de regularização fundiária, desde a criação da Lei do PROFAVELA (Programa Municipal de Regularização de Favelas). É considerado pioneiro em todo o Brasil por ter sido a primeira ação pública que reconheceu a especificidade da favela e o direito de seus habitantes à moradia e aos bens e serviços básicos. A criação da legislação das ZEIS corresponde a um processo de revisão e reformulação do que havia sido estabelecido anteriormente pelo PROFAVELA.</p> |
| <p>4) Identificação da experiência com o uso da Lei 11.977/2009 e o Auto de Demarcação Urbanística</p> | <p>A Vila Corumbiara possui 1000 habitantes numa área de 73 mil m² e 284 lotes. Parte do terreno é da prefeitura, parte é do Estado e outra parte é de particular. Ocupação de quase 20 anos. A parte da prefeitura foi transferida por escritura de compra e venda a partir de 2006. Os processos de regularização foram acompanhados pelos moradores através de: assembleias, grupos de referência; plantões de resolução de pendências e acordos familiares, ou reuniões sobre riscos geológicos. A ZEIS foi aprovada em 2008 (com 06 quadras e 195 lotes). O lote padrão teve área superficial de 110 m². O parcelamento da parte pública foi registrado em 2009. No mesmo ano também foi possível regularizar a área particular com os instrumentos da Lei</p> |

Continua

Continuação

| | |
|--|---|
| | <p>11.977/2009, com processo iniciado e concluído em 03 meses. O projeto de parcelamento da área particular foi elaborado em 2010. Parte dos lotes estão divididos em área pública e área particular. Como o ADU foi elaborado somente para a área particular, precisou ser feito outro especificamente para esta área “híbrida⁵⁶”, sendo aprovado em 2011. Em julho de 2013 foi emitido decreto com normas de uso e ocupação para a área. A URBEL agora aguarda a emissão das certidões da prefeitura. Entrave burocrático superado com a Lei 11.977/2009: simplificação do processo de usucapião nas áreas particulares e gratuidade nas custas e emolumentos cartoriais. Os procedimentos cartoriais ainda não foram adaptados a lei. No processo de ADU de outra vila houveram dificuldades com outro cartório. Existe impossibilidade de remembramento e isto não se adapta a realidade de melhoria de vida das famílias. Legitimação de Posse não é reconhecida no crédito imobiliário. A definição dos posseiros pode ser complexa e contestável.</p> |
|--|---|

Quadro 5 - Relato da experiência do município de Belo Horizonte.

⁵⁶ Lotes compostos de parte de área pública e parte de área particular.

3.3.2 Relato de experiência: município de Osasco

O relato da experiência do município de Osasco está resumido no Quadro 06 a seguir:

| Assuntos abordados | Experiência do município |
|---|---|
| 1) Formação da equipe; 2) Experiências em execução de projetos de Regularização Fundiária; 3) Estratégia de trabalho. | <p>A Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano possui o Departamento de Regularização Fundiária. O órgão realiza todo o procedimento de regularização, desde o estudo da base fundiária até a titulação das áreas.</p> <p>Possui equipe multidisciplinar formada por arquitetos urbanistas, desenhistas, estagiários e advogados, atuam em conjunto com a equipe do Departamento de Trabalho Social, para interagir com os moradores.</p> <p>Utilizam ortofotos proveniente da escala 1:2.000 produzidas em 2011.</p> <p>O levantamento topográfico é terceirizado.</p> |
| 4) Identificação da experiência com o uso da Lei 11.977/2009 e o Auto de Demarcação Urbanística | <p>O loteamento Jardim Ivete, parcelado sobre duas matrículas de loteadores distintos (dois irmãos). A área pública e os lotes foram divididos nas duas matrículas. Loteadores falecidos e herdeiros sem interesse em equacionar o problema. Utilizaram como base a planta antiga do parcelamento, mas depois foi realizado levantamento topográfico apoiado por foto aérea para elaborar a planta que foi encaminhada para registro. A ocupação iniciou na década de 60. Área de aproximadamente 15 mil m² contendo 59 lotes. O ADU⁵⁷ foi apresentado em conformidade acordada com o registro de imóveis. Escala das plantas: 1:750 para a demarcação e 1:500 para o parcelamento.</p> |

Continua

⁵⁷ ADU: Auto de Demarcação Urbanística.

Continuação

| | |
|--|--|
| | <p>A dificuldade apontada está na adaptação das peças técnicas ao que a lei exige e também pelas exigências do registro de imóveis, sendo convenientes as definições de planta e memorial descritivo através de tratativas.</p> <p>Estão em andamento outros dois processos, sendo um deles em outro registro de imóveis, ambos estão fazendo outras exigências documentais comparadas com o primeiro processo, mas dentro do que as normas definem.</p> |
|--|--|

Quadro 6 - Relato da experiência do município de Osasco.

3.3.3 Relato de experiência: município de Porto Alegre

O relato da experiência do município de Porto Alegre está resumido no Quadro 07 a seguir:

| Assuntos abordados | Experiência do município |
|---|--|
| 1) Formação da equipe; 2) Experiências em execução de projetos de Regularização Fundiária; 3) Estratégia de trabalho. | <p>O órgão responsável pela atividade é a Gerência de Regularização de Loteamentos da Procuradoria de Assistência e Regularização Fundiária (PARF) que por sua vez faz parte da Procuradoria Geral do Município (PGM).</p> <p>A equipe é composta por procuradores, engenheiros, arquitetos, e assessores comunitários.</p> |
| 4) Identificação da experiência com o uso da Lei 11.977/2009 e o Auto de Demarcação Urbanística | <p>A área demarcada possui dois loteamentos (Marante e Sertão I) e uma ocupação irregular (Sertão II), todos contínuos. Estão implantados em área privada de 338,20 mil m², possuindo 750 lotes, ocupada desde 1995.</p> <p>A ZEIS foi aprovada em 2009.</p> <p>Foi contratado levantamento topográfico planialtimétrico e projeto urbanístico.</p> <p>O Registro de Imóveis entendia que o ADU deveria ser elaborado de forma que o memorial descritivo precisava ser apresentado por cada matrícula, sendo posteriormente acordado num só memorial para todo o ADU.</p> |

Continua

Continuação

| | |
|--|--|
| | <p>Outras exigências foram atendidas. Para a notificação por AR precisaram ser pagos os emolumentos.</p> <p>O processo teve entrada no cartório a quase um ano, após solucionadas as dúvidas com o oficial registrador encontra-se atualmente na fase de notificação dos proprietários e confrontantes. Após a averbação da Demarcação Urbanística será elaborado o projeto de parcelamento do solo, que devidamente registrado possibilitará a outorga dos títulos de legitimação de posse.</p> |
|--|--|

Quadro 7 - Relato da experiência do município de Porto Alegre.

3.3.4 Relato de experiência: município de São José dos Campos

O relato da experiência do município de São José dos Campos está resumido no Quadro 08 a seguir:

| Assuntos abordados | Experiência do município |
|---|--|
| 1) Formação da equipe; 2) Experiências em execução de projetos de Regularização Fundiária; 3) Estratégia de trabalho. | <p>A Secretaria de Regularização Fundiária foi criada em 2013 mas a equipe atua desde a década de 80 nos processos de regularização de parcelamentos na prefeitura. Enquadraram criminalmente dois loteadores. Lamenta que a pena do Artigo 50 da Lei 6.766/1979 seja de reclusão e não de regularização. Em 2008 tentaram a regularização de oito parcelamentos irregulares junto a Corregedoria dos Cartórios, mas não obteve sucesso em função de não existir a época a Lei 11.977/2009.</p> <p>Os serviços de campo são terceirizados.</p> |

Continua

Continuação

| | |
|--|---|
| <p>4) Identificação da experiência com o uso da Lei 11.977/2009 e o Auto de Demarcação Urbanística</p> | <p>Já aplicaram em quatro núcleos demarcados, sendo três já registrados o ADU. Em somente um deles os títulos de Legitimação de Posse foram emitidos, em 2010. A previsão para os demais é que até o final de 2013 sejam emitidos.</p> <p>A lei auxiliou em função de que antes só era possível regularizar áreas públicas pelo Estatuto da Cidade, através da Concessão de Uso Especial.</p> <p>O levantamento foi realizado através de topografia.</p> <p>Não apresentou mais considerações para melhoria dos procedimentos do ADU.</p> |
|--|---|

Quadro 8 - Relato da experiência do município de São José dos Campos.

3.3.5 Relato de experiência: município de São Paulo

O relato da experiência do município de São Paulo está resumido no Quadro 09 a seguir:

| Assuntos abordados | Experiência do município |
|--|--|
| <p>1) Formação da equipe;</p> <p>2) Experiências em execução de projetos de Regularização Fundiária;</p> <p>3) Estratégia de trabalho.</p> | <p>A Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) possui a Coordenadoria de Regularização Fundiária (CRF), antigo Departamento de Regularização do Solo (RESOLO).</p> <p>Experiência de 24 anos com regularização fundiária.</p> <p>Em 1997 foi firmado Termo de Acordo Extrajudicial entre a PMSP e o Ministério Público para regularização de parcelamentos irregulares. Através de financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), a SEHAB contrata levantamentos e projetos de infraestrutura urbana e intervenção urbanística nas áreas em processo de regularização (Projeto Lote Legal).</p> |

Continua

Continuação

| | |
|--|---|
| | <p>Em 2000 contrataram a COHAB para prestação de serviços de regularização fundiária nos empreendimentos atendidos pelo Lote Legal.</p> <p>Equipe possui: assistentes sociais, arquitetos, urbanistas, engenheiros, topógrafos, e advogados.</p> |
| <p>4) Identificação da experiência com o uso da Lei 11.977/2009 e o Auto de Demarcação Urbanística</p> | <p>A primeira experiência foi no Conjunto Residencial Novo Horizonte. Aproximadamente 22 mil m² e 169 lotes. A ZEIS foi implantada em 2002. Após denúncia dos responsáveis no Ministério Público e na Delegacia do Consumidor e inação destes a administração municipal assumiu a regularização. Em 2004 o projeto foi aprovado na prefeitura e levado a registro. O registrador solicitou a anuência de todos os titulares das matrículas, o que inviabilizou o processo pois muitos já eram falecidos e não havia processo de inventário. A solução no momento definida em tratativa com o judiciário era o arquivamento do processo que havia dado entrada no registro de imóveis para abertura de processos de usucapião. Foi contratada uma empresa para dar suporte técnico aos moradores na elaboração dos processos, mas posteriormente notou-se que poucos casos haviam dado entrada com ação. Com a Lei 11.977/2009 foi encontrada a alternativa a ser utilizada. A solução foi apresentada a comunidade, sendo realizados novos levantamentos, bem como tratativas com a Corregedoria e Registro de Imóveis sobre os procedimentos para aplicação dos novos institutos previstos na lei. Foi elaborado o processo de ADU e após averbação do mesmo foram emitidos os títulos de Legitimação de Posse.</p> |

Continua

Continuação

| | |
|--|--|
| | <p>Com a experiência foi gerado um novo padrão de peça gráfica, denominada de Planta de Demarcação Urbanística – PDU, com a definição do polígono de cada área a ser regularizada dentro de cada matrícula e memorial descritivo também individualizado por área. Com o ADU foram desmembradas as áreas a serem regularizadas das matrículas originais e criadas novas matrículas (onde seria realizado posteriormente o parcelamento). Com o projeto de parcelamento averbado foram emitidos os títulos de legitimação de posse com modelo aprovado através de portaria da SMH.</p> <p>Com a experiência foram regulamentados também os procedimentos para elaboração de processos de ADU e outorga de Legitimação de Posse.</p> <p>A Lei 11.977/2009 retirou entraves e desburocratizou os processos. Os provimentos (18/2012 e 21/2013) emitidos pela Corregedoria de Justiça do Estado de São Paulo deram segurança aos registradores em suas decisões.</p> <p>A planta é originada pelo levantamento topográfico. Na falta desta utiliza-se levantamento aerofotogramétrico.</p> <p>Um ponto fraco na Legitimação de Posse é a possibilidade de fraude na prova de posse por algum interessado.</p> |
|--|--|

Quadro 9 - Relato da experiência do município de São Paulo.

3.4 Comparação dos relatos dos municípios

Buscando analisar coletivamente as experiências dos municípios foi elaborado um quadro comparativo dos relatos, sintetizando os assuntos, conforme pode-se verificar no Quadro 10:

| MUNICÍPIO | | | | | |
|--|---|---|----------------------------------|---|--|
| ASSUNTO | BELO HORIZONTE | OSASCO | PORTO ALEGRE | SÃO JOSE CAMPOS | SÃO PAULO |
| Projetos executados com o ADU | Concluiu um e possui outro em andamento. | Concluiu um e possui mais dois em andamento. | Está em andamento o primeiro. | Quatro (mas ainda não foram emitidas as legitimações de posse). | Quatro |
| Qual é o órgão executor? | Diretoria dentro da Companhia Urbanizadora. | Departamento dentro da Secretaria de Habitação. | Gerência dentro da Procuradoria. | Secretaria própria para Regularização Fundiária. | Coordenadoria dentro da Secretaria de Habitação. |
| Terceiriza parte dos serviços? | Não | Sim | Sim | Sim | Sim |
| Técnica utilizada para elaboração da planta? | Topografia | Topografia e ortofotos. | Topografia | Topografia | Topografia e restituição aerofotogramétrica. |

Continua

Continuação

| | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|
| O que poderia ser melhorado na legislação? | 1) Normalização de procedimentos registrais; 2) Estabelecimento de regras para possibilitar remembramento de lotes; 3) Reconhecimento da Legitimação de Posse como ativo financeiro no crédito imobiliário; 4) Regras para impedir fraude na prova de posse. | - | - | - | Regras para impedir fraude na prova de posse. |
|--|---|---|---|---|---|

Quadro 10 - Comparação entre as experiências de cada município.

3.5 Análise e discussão dos relatos

Através dos relatos prestados pode-se identificar que:

a) As experiências de aplicação do Auto de Demarcação Urbanística são recentes, com poucos casos conclusivos, mas com resultados práticos já alcançados de acordo com o objetivo da lei⁵⁸;

b) Sobre a situação dos órgãos (que tratam de regularização fundiária) no organograma da administração municipal, verificamos que dois estão ligados a Secretaria de Habitação, um na Procuradoria, um na Companhia Urbanizadora e um na Secretaria exclusiva para tratar sobre regularização fundiária;

c) Dos cinco casos, quatro terceirizam parte do levantamento de campo e um executa com equipe própria em função de experiência negativa de contratação;

d) Nos cinco casos é utilizada a topografia para levantamento de base para definição da cartografia, em alguns casos apoiados por material aerofotogramétrico;

e) A participação de profissionais de agrimensura e cartografia geralmente limitam-se as atividades técnicas em suas especialidades, não sendo encontrados nos casos estudados estes profissionais nas funções de gestão ou de coordenação técnica;

f) Entre os problemas ainda enfrentados estão destacados nos relatos: (i) a falta de normas atualizadas das corregedorias de alguns estados orientando os registradores nos processos que envolvam a Lei 11.977/2009, bem como a capacitação desses registradores pelos seus órgãos representativos buscando homogeneizar os procedimentos registrais; (ii) a impossibilidade de remembramento dos lotes oriundos do parcelamento realizado nas áreas de interesse social (pelo Artigo 70 da Lei 11.977/2009) impede que a situação fática de melhoria da qualidade de vida, aumento do poder aquisitivo e a organização financeira familiar demonstrada através da aquisição de lotes vizinhos possa ser regularizada;

⁵⁸ Conforme podem ser vistos nos Anexos II e III as matrículas com averbação do Auto de Demarcação Urbanística e de Legitimação de Posse dos municípios de Osasco e Belo Horizonte.

(iii) a matrícula do imóvel com a Legitimação de Posse averbada possui restrição ao crédito imobiliário para ser reconhecida como ativo financeiro seguro no mercado imobiliário ou nos financiamentos habitacionais; (iv) as declarações de posse podem ser forçadas por interessados em se fazer como verdadeiros posseiros;

g) Os procedimentos técnicos e legais para produção de plantas e memoriais descritivos utilizados pelas prefeituras de São Paulo e Belo Horizonte são exemplos de normalização das peças técnicas a serem enviadas ao registro de imóveis nos processos de regularização fundiária;

h) A legislação municipal adaptada para o emprego da Lei 11.977/2009 (portaria instituindo o modelo de Título de Legitimação de Posse; e decretos municipais instituindo o Programa de Demarcação Urbanística e o procedimento para outorga de Legitimação de Posse) no caso do município de São Paulo (ver Anexo IV), possibilita o embasamento legal para a execução do programa de regularização fundiária com a utilização dos institutos contidos na lei federal;

i) O Estado de São Paulo, através de sua Corregedoria de Justiça adaptou as suas normas para os procedimentos de aplicação da Lei 11.977/2009 pelos registros de imóveis através dos Provimentos 18/2012e 21/2013⁵⁹;

j) Notadamente os cargos de gestão dos órgãos consultados são ocupados por mulheres com experiência na atividade de regularização fundiária.

⁵⁹ Conforme pode ser visto em <http://iregistradores.org.br/wp-content/uploads/2013/07/TJSP-Provimento-CG-21-2013.pdf>

4. Resultados alcançados

Após realizada a pesquisa chega-se aos resultados abaixo identificados.

4.1 Conclusões

Com base nas experiências estudadas com o uso do instrumento Auto de Demarcação Urbanística identificamos que:

- a) O Auto de Demarcação Urbanística é um instrumento que representa o preenchimento de algumas lacunas existentes na elaboração de processos de regularização fundiária, proporcionando celeridade, flexibilização e desjudicialização nestes processos;
- b) O uso do instrumento ainda necessita de sedimentação no meio técnico e legal, além de homogeneização de procedimentos no meio registral;
- c) O seu uso precisa ser analisado a fim de enquadrar cada projeto nas possíveis soluções técnicas e jurídicas de regularização. O instrumento se adéqua às ocupações de propriedade privada ou mista (parte privada e parte pública) devido a possibilidade de uso de outros instrumentos em áreas públicas que possibilitem a titulação com maior celeridade (transmissão onerosa; doação ou concessão);
- d) Existe a necessidade que o uso do instrumento seja mais divulgado nos municípios e estados, bem como a realização da instrução necessária das Corregedorias para os registros de imóveis;
- e) Como o Auto de Demarcação Urbanística não gera direitos reais (direito de propriedade) sobre o imóvel, a posse será legitimada, mas a propriedade ainda ficará no nome de quem tiver direito. Logo, passando o prazo de impugnação previsto no Artigo 57 da Lei 11.977/2009, pode ocorrer que algum interessado surja posteriormente, contestando parte (no caso de confrontante) ou todo (no caso de proprietário) o imóvel. Este último caso poderia ocorrer se não tivesse sido identificada a matrícula ou transcrição (e conseqüentemente o proprietário) e posteriormente o mesmo surgisse, ou se surgisse outro proprietário não registrado, que

possuísse escritura em seu nome⁶⁰. Para o confrontante que impugnar o processo por discordância de limites, o mesmo poderá entrar com ação de reintegração de posse ou demarcatória, que a princípio atingirá parte da área, continuando o processo no restante da área, sem ser atingida. Caso essas situações surgissem posterior a cinco anos já teriam seus direitos prescritos em função da usucapião;

- f) Por se tratar de atividade inerente a questão jurídica e de planejamento urbano, os cargos de gestão dos órgãos responsáveis pela implementação das políticas públicas de regularização fundiária são ocupados geralmente por profissionais da área do Direito e de Arquitetura e Urbanismo.

4.2 Sugestões e Recomendações

Sobre os estudos realizados e projetos analisados chegamos às sugestões e recomendações que vem a seguir.

- a) Para a Legitimação de Posse deixar de ser vista com a fragilidade de título precário no mercado imobiliário, necessitaria de força de lei para ser aceita em contratos de financiamentos habitacionais com igual tratamento dado a Concessão de Direito Real de Uso (Artigo 48 da Lei 10.257/2001). Desta forma sugere-se a alteração no dispositivo legal contemplando essa alteração proposta;
- b) Alteração legal também precisa ser realizada buscando contemplar a possibilidade de remembramento de lotes oriundos de parcelamento para regularização fundiária de áreas de interesse social podendo ser limitado por um lapso temporal após o registro do parcelamento (que poderia ser de cinco anos)⁶¹ e com limitação também de área superficial total lembrada (que poderia ser de 500 m²)⁶²;

⁶⁰ A falta de manifestação em prazo hábil pode imputar na perda de direitos do reclamante que poderão se resolver em processo judicial onde precisarão ser observados os Artigos 319 do Código de Processo Civil (versa sobre a falta de impugnação em ação judicial), 1.227, e 1.245 a 1.247 do Código Civil (versam sobre o registro de títulos).

⁶¹ Combinando com o lapso temporal da usucapião.

⁶² Representa a soma de duas áreas máximas individuais permitidas.

- c) Para os casos de definição do posseiro responsável sugere-se a solicitação de provas documentais, bem como o auxílio da associação de moradores (a exemplo dos projetos de Belo Horizonte e São Paulo) para averiguação e definição com maior segurança, procurando eliminar as possíveis fraudes;
- d) Buscando homogeneizar os procedimentos nos cartórios de registro de imóveis para os casos de regularização fundiária aponta-se como necessário a edição de uma norma nacional, conforme proposta do Instituto do Registro Imobiliário do Brasil (IRIB)⁶³, a exemplo dos Estados do Rio Grande do Sul e de São Paulo⁶⁴. Também seria importante a realização de eventos de capacitação e homogeneização dos procedimentos adotados pelos registradores na aplicação dos institutos dispostos na Lei 11.977/2009;
- e) A devida capacitação dos técnicos, advogados e gestores municipais e estaduais, através de eventos e produção de materiais didáticos para aplicação do instrumento;
- f) A identificação pelos municípios dos assentamentos possíveis de serem aplicados os institutos dispostos na Lei 11.977/2009;
- g) A elaboração de regimentos jurídicos nos municípios, a exemplo do município de São Paulo (conforme pode ser visto no Anexo IV) para aplicação da Lei 11.977/2009;
- h) A promoção da aplicação do instrumento Auto de Demarcação Urbanística a ser realizada pelo Governo Federal nos municípios brasileiros;

⁶³ Atualmente está em discussão entre o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) e a Corregedoria Nacional de Justiça a emissão de normas nacionais registras quanto aos processos para regularização fundiária (<http://irib.org.br/html/boletim/boletim-detalle.php?be=3991>). No 61º Encontro Nacional de Corregedores-Gerais de Justiça (ocorrida em maio de 2012) foi definido na recomendação nº 07 da *Carta de Gramado* a necessidade de viabilização pelas Corregedorias Estaduais de projetos para efetivar a regularização fundiária (<https://www.google.com.br/#q=encontro+nacional+de+corregedores+carta+de+gramado+2012>).

⁶⁴ O Provimento 21/2013 da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo é a norma mais modernizada e adaptada a Lei 11.977/2009 para ser seguida pelos registradores de imóveis. Pode ser encontrada em <http://iregistradores.org.br/wp-content/uploads/2013/07/TJSP-Provimento-CG-21-2013.pdf>

- i) Importante o envolvimento das universidades e centros de pesquisa, bem como as atividades de ensino nas disciplinas correlatas á regularização fundiária, principalmente dos cursos de engenharia de agrimensura, cartográfica ou ambiental, geografia, direito e arquitetura e urbanismo se aprofundarem no tema, na legislação e nos problemas técnicos, ambientais, sociais e jurídicos existentes nas cidades.

5. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

Araújo, R. S. **Regularização Fundiária: Áreas de Interesse Social**. Perspectivas Online – Ciências Humanas e Sociais Aplicadas. Campo dos Goytacazes, 2011.

Arruda, M. S. Q.; *et al.* **O Estatuto da Cidade e a Regulamentação fundiária de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS**. COBRAC 2002 – Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário. Florianópolis, 2002.

Bastos Jr., N. P.; *et al.* **O uso do CTM no diagnóstico das Zonas Especiais de Interesse Social do Município de Belém para fins de regulamentação**. COBRAC 2004 – Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico e Multifinalitário. Florianópolis, 2004.

Borin, J. C. L; Philips, J. W. **Land Readjustment - Uma Alternativa para o Planejamento urbano no Brasil**. COBRAC 2006 – Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico e Multifinalitário. Florianópolis, 2006.

Brasil. Câmara dos Deputados – Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior. **Parcelamento do Solo Urbano – Audiências Públicas e Legislação**. Brasília-DF, 2003.

Brasil, L. de F. **Revisitando o Conceito de Situação Consolidada: anotações à noção de área urbana consolidada (Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009)**. Disponível em www.mprs.mp.br/areas/urbanistico/arquivos/sit_consolidada.doc, acessado em 10/08/2013.

Brasil. Ministério das Cidades – Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Regularização Fundiária**. Brasília-DF, 2005.

Brasil. Ministério das Cidades – Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Regularização Fundiária Plena – Referências Conceituais**. Brasília-DF, 2007.

Brasil. Ministério das Cidades – Secretaria Nacional de Habitação. **Assistência Técnica, um Direito de Todos - Experiências em Habitação de Interesse Social no Brasil**. Brasília-DF, 2007.

Brasil. Ministério das Cidades – Secretaria Nacional de Habitação. **Guia para regulamentação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos.** Brasília-DF, 2009.

Brasil. Ministério das Cidades - Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Regularização Fundiária Urbana no Brasil.** Brasília-DF, 2009.

Brasil. Ministério das Cidades - Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Como produzir moradia bem localizada com os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida? – Implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade.** Brasília-DF, 2010.

Brasil. Ministério das Cidades. **Regularização Fundiária Urbana – como aplicar a Lei Federal 11.977/2009.** SNH e SNPU. Brasília-DF, 2010.

Brasil. Ministério das Cidades. **Seminário Internacional Instrumentos Urbanísticos de Gestão da Valorização da Terra e de Indução do Desenvolvimento Urbano: um diálogo Brasil-Japão-Colômbia.** Brasília-DF, 2010.

Brasil. Palácio do Planalto – Casa Civil. **Lei 11.977/2009, Programa Minha casa Minha Vida.** Brasília-DF, 2009. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm, acessado em 01/09/2013.

Cardoso, B. K. **Avaliação de Projetos de Regularização Fundiária em Santa Catarina: um Subsídio para Políticas Habitacionais.** COBRAC 2008 – Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico e Multifinalitário. Florianópolis, 2008.

Cardoso, B. K. **Efeitos da Regularização Fundiária: Estudo de Caso em Assentamentos Precários de Santa Catarina.** [dissertação] / Beatriz Kauduinski Cardoso; orientador, Roberto de Oliveira, PhD. - Florianópolis, SC, 2009. 298 p.

Carvalho, P. A. **Prefeitura do Município de Osasco/ SP efetivou a averbação do auto de demarcação urbanística do loteamento Jardim Ivete.** Disponível em

<http://www.linkedin.com/groups/Prefeitura-do-Munic%C3%ADpio-Osasco-SP-3735417.S.45474887>, acessado em 29/08/2013.

Couto, S. A. F. do. **Manual Teórico e Prático do Parcelamento do Solo Urbano**. Forense, Rio de Janeiro, 1981.

Corregedoria de Justiça do Estado de São Paulo. **Provimento CG N° 21/2013 - Modifica a Seção VII, do Capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que versa sobre a Regularização Fundiária..** Disponível em <http://iregistradores.org.br/wp-content/uploads/2013/07/TJSP-Provimento-CG-21-2013.pdf>, acessado em 19/08/2013.

Fernandes, E. **Regularização de Assentamentos Informais na América Latina**. Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge, 2011.

Fernandes, M. **Agenda Habitat para Municípios**. IBAM. Rio de Janeiro, 2003.

Filho, N. P. A. (organizador). **Constituição Federal, Código Civil e Código de Processo Civil**. 8° edição. Editora Verbo Jurídico. Porto Alegre, 2007.

Geissler, H. J.; *et al.* **Cartografia cadastral como Base de Plano de Ocupação e Urbanização em Áreas com Irregularidade fundiária no Município de Itajaí/SC**. COBRAC 2008 – Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico e Multifinalitário. Florianópolis, 2008.

Gemaque, F.S.; Costa, J.L. **Habitação de Interesse Social: Instrumentos de Apoio para o Redirecionamento da Política Habitacional de Curitiba**. COBRAC 98 – Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário. Florianópolis, 1998.

IBGE. **Atlas Nacional do Brasil - Milton Santos**. Rio de Janeiro, 2010.

Instituto de Registro de Imóveis do Brasil. **Recomendação IRIB n° 1/2013 – Regularização Fundiária**. Disponível em <http://irib.org.br/html/noticias/noticia-detalle.php?not=2501>, acessado em 28/08/2013.

Instituto Polis. **Regularização da Terra e da Moradia – O que é e como implementar**. Coordenadora: Alfonsin, B. M. Gráfica Peres. São Paulo, 2002.

Lima, O. P.; Philips, J. **A importância do Cadastro no processo civilizatório**. COBRAC 2000 – Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico e Multifinalitário. Florianópolis, 2000.

Lima, O. P.; *et al.* **O Cadastro Técnico Multifinalitário e o Poder Público Municipal – Base para o Desenvolvimento Sustentável**. COBRAC 2000 – Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico e Multifinalitário. Florianópolis, 2000.

Lima, R. F. P.; *et al.* **Gestão Territorial e a Qualidade de Vida nos Municípios Brasileiros**. COBRAC 2006 – Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico e Multifinalitário. Florianópolis, 2006.

Liporoni, A. S.; Benite, O. M. **Posse e domínio: aspectos pertinentes à perícia judicial**. 2º ed. Livraria e Editora Universitária de Direito. São Paulo, 2008.

Loch, C. **Modernização do Poder Público Municipal**. COBRAC 98 – Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário. Florianópolis, 1998.

Maricato, E.; *et al.* **As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil - Cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Editora Vozes. Petrópolis, 2000.

Mesquita, M. P. **Regularização Fundiária – Aspectos Registrários**. 7º Congresso de Meio Ambiente, 1º Congresso de Habitação e Urbanismo – MPSP. São Paulo, 2003.

Nobre Júnior, E. P. **Regularização Fundiária Urbana e Rural**. Seminário: Propostas para um novo Brasil, 2003. Brasília–DF, 2003.

Oliveira, C. T. **Direitos Reais no Código Civil de 1916 e no Novo Código Civil de 2002 (anotações doutrinárias, textos legais e notas comparadas e remissivas)**. Editora UNESC. Criciúma, 2003.

Oliveira, J. R. P. de. **Regularização Fundiária e o CTMU**. COBRAC 2004 – Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico e Multifinalitário. Florianópolis, 2004.

Oliveira, R. de; *et al.* **Cadastro, Regularização e Registro: Integração Necessária**. COBRAC 2004 – Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico e Multifinalitário. Florianópolis, 2004.

ONU. **Estado de las Ciudades de América Latina y el Caribe 2012 – Rumbo a una nueva transición urbana**. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (HABITAT-ONU). Nairobi, 2012.

ONU. **Povos Resilientes, Planeta Resiliente: um Futuro Digno de Escolha**. Painel de Alto Nível do Secretário-Geral das Nações Unidas sobre Sustentabilidade Global (2012). Nova York, 2012.

Paiva, J. P. L. **Registros Públicos e a Regularização Fundiária da Lei no. 11.977/2009**. Seminário de Regularização Fundiária de Acordo com a Lei Federal No. 11.977/2009. Escola Superior de Direito Municipal. Porto Alegre, 2010.

Paiva, J. P. L. **Regularização Fundiária de Interesse Social**. Coleção Cadernos do Instituto do Registro Imobiliário do Brasil. São Paulo, 2012.

Pereira, M. de A. **Considerações obre a implantação de um Cadastro Técnico nos municípios brasileiros**. 102 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil, Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC, Florianópolis, 2005.

Pinto, V. C. **O Reparcelamento do solo: um modelo consorciado de renovação urbana**. Núcleo de Estudos e Pesquisas do Senado Federal. Brasília, 2013.

Prefeitura Municipal de Fortaleza – Fundação de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza (HABITAFOR). **Entre que a casa é sua – Projeto de Regularização Fundiária Sustentável – Conjunto Residencial Planalto Universo**. Fortaleza, 20xx.

Prefeitura Municipal de Fortaleza – Fundação de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza (HABITAFOR). **Regularização Fundiária – Conjunto Habitacional**. 1º Edição. Fortaleza, 20xx.

Prefeitura Municipal de Porto Alegre. **DEM HAB – Departamento Municipal de Habitação: Programa de Regularização Fundiária**. Disponível em [http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/demhab/usu_doc/prf_\(texto_revista_tecnica\).pdf](http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/demhab/usu_doc/prf_(texto_revista_tecnica).pdf), acessado em 29/08/2013.

Prefeitura Municipal de Porto Alegre. **Procuradoria de Assistência e Regularização Fundiária (PARF)**. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/pgm/default.php?reg=5&p_secao=512, acessado em 29/08/2013.

Prefeitura Municipal de São Vicente – Secretaria de Assentamentos Urbanos, Desenvolvimento Habitacional e Inclusão Social. **Projeto de Urbanização e Regularização Fundiária “Núcleo Sá Catarina de Moraes”**. São Vicente, 2005.

Prefeitura Municipal de São Vicente – Secretaria de Assentamentos Urbanos, Desenvolvimento Habitacional e Inclusão Social. **Programa Papel Passado – Regularização Fundiária**. São Vicente, 2005.

Prestes, V. B. **Demarcação Urbanística e Legitimação da Posse: Institutos da Lei Federal 11.977/09**. Escola Superior de Direito Municipal. Porto Alegre, 2010.

Probst, M. F. **A usucapião administrativa na regularização fundiária de interesse social**. 123 p, [dissertação] / Marcos Fey Probst; orientador, Jurgen Wilhelm Philips. - Florianópolis, SC, 2011.

Rios, A. **Regularização Fundiária Urbana – Procedimento Administrativo de Regularização de Áreas pela Lei 11.977/2009**. Editora Juruá. Curitiba, 2012.

Rocha, R. S.; Silva, J. L. B; Celestino, V. S. **Modelo Cartográfico Cadastral para apoio à Regularização Fundiária de Porto Alegre**. COBRAC, 2004 - Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico e Multifinalitário. Florianópolis, 2004.

Rolnik, R.; Cymbalista, R. **Zonas de Especial Interesse Social. In: Cento e Vinte Cinco Dicas e Idéias para a Ação Municipal.** Instituto Pólis. São Paulo, 2000.

Rosenfeldt, Y. A. Z.; Loch, C. **Necessidade técnica e cartográfica como amparo jurídico aos processos de regularização fundiária no Brasil.** Revista Brasileira de Cartografia (2012) n° 64/2:213-216. Sociedade Brasileira de Cartografia, Geodésia, Fotogrametria e Sensoriamento Remoto. Rio de Janeiro, 2012.

Santa Catarina – Ministério Público. **Guia do Parcelamento do Solo Urbano – perguntas e respostas – consultas e modelos.** Coordenação: Luis Eduardo Couto de Oliveira Souto. Florianópolis, 2010.

Santa Catarina - Poder Judiciário, Conselho da Magistratura. **Resolução n° 11/2008-CM, institui o Projeto Lar Legal que objetiva a regularização do registro de imóveis urbanos e urbanizados loteados, desmembrados, fracionados ou não.** Diário da Justiça Eletrônico – Poder Judiciário de Santa Catarina. Florianópolis, 2008.

Santa Catarina – Secretaria de Estado da Assistência Social, Trabalho e Habitação. **Programa Lar Legal - Plano de Expansão Estadual para Regularização Fundiária.** Florianópolis, 2013.

Schroeder, E. A. **Retificações Administrativas no Registro de Imóveis: Lei 10.931/2004.** Nova Letra. Blumenau, 2007.

Silva, E. L. da; Menezes, E. M. **Metodologia da Pesquisa e Elaboração da Dissertação.** 4° edição. Florianópolis, 2005.

Somensi, S.; *et al.* **Como Montar um Programa de Regularização Fundiária.** Escola Superior de Direito Municipal. Porto Alegre, 2010.

Souza, K. F de. **A usucapião de bens imóveis no Direito Brasileiro.** Disponível em http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=9605, acessado em 30/08/2013.

Sumariva, M. N. L.; *et al.* **Elaboração de um Sistema de Controle e Contenção de Invasões em Criciúma-SC.** COBRAC 2008 – Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico e Multifinalitário. Florianópolis, 2008.

Sumariva, M. N. L; *et al.* **Hierarquização dos Assentamentos Subnormais de Criciúma-SC.** COBRAC 2008 – Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico e Multifinalitário. Florianópolis, 2008.

Sumariva, M. N. L; Philips, J. W. **Regularização e Reordenamento Fundiário da localidade de Ponta Rasa, bairro Roça Grande, em Imbituba/SC.** XXIV CBC – Congresso Brasileiro de Cartografia. Aracaju, 2010.

Zacarias, A. E. de C. **Anotações sobre a Usucapião.** 3º edição. Ed. Tend Ler. Leme, 2007.

ANEXO I

ESTRUTURA DA LEI 11.977/2009

| | | |
|---|---|----------------------|
| CAPÍTULO I – Do Programa Minha Casa Minha Vida | | |
| Seção I | Estrutura e Finalidade do Programa Minha Casa Minha Vida | Art. 1 ao Art. 3 |
| Seção II | Do Programa Nacional de Habitação Urbana | Art. 4 ao Art. 10 |
| Seção III | Do Programa Nacional de Habitação Rural | Art. 11 ao Art. 17 |
| Seção IV | Das Transferências de Recursos por parte da União e da Subvenção para Municípios de Pequeno Porte | Art. 18 |
| Seção V | Do Fundo Garantidor da Habitação Popular – Fghab | Art. 20 ao Art. 32 |
| Seção VI | Da Subvenção Econômica do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES | Art. 33 e Art. 34 |
| Seção VII | Disposições Complementares | Art. 35 e Art. 36 |
| CAPÍTULO II – Do Registro Eletrônico e das Custas e Emolumentos | | Art. 37 ao Art. 45 |
| CAPÍTULO III – Da Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos | | |
| Seção I | Disposições Preliminares | Art. 46 ao Art. 52 |
| Seção II | Da Regularização Fundiária de Interesse Social | Art. 53 ao Art. 60-A |
| Seção III | Da Regularização Fundiária de Interesse Específico | Art. 61 ao Art. 63 |
| Seção IV | Do Registro da Regularização Fundiária | Art. 64 ao Art. 68 |
| Seção V | Disposições Gerais | Art. 69 ao Art. 71 |
| CAPÍTULO IV – Disposições Finais | | Art. 72 ao Art. 83 |

ANEXO II

**MATRÍCULAS GERADAS PELO AUTO DE DEMARCAÇÃO
URBANÍSTICA DA VILA CORUMBIARA – BELO
HORIZONTE/MG**



7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS

OFICIAL REGISTRADOR - LUCIANO EUSTÁQUIO XAVIER

ESCREVENTE SUBSTITUTA - MARIA LÍGIA F. CALIXTO

01

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

Livro nº 2

ANO: 2009.-

MATRÍCULA Nº 72154

Data 07-12-2009

Imóvel: Áreas 01 e 02, integrantes da Vila Corumbiara, no Bairro Jatobá, a seguir discriminadas: **Área medindo 3.419,76m² e perímetro de 418,05m, assim descrita:** "Partindo-se **M-01** (de Coordenadas: Norte = 7.787.28116 e Este = 603.122,40), localizado no alinhamento do Lote 1 da Quadra 158-E (CP: 251-20-M), sobre o ponto limítrofe entre este, uma faixa de propriedade da CDI/CODEMIG, e o Lote 23 da Quadra 158-E (CP: 251-117-M), segue-se confinando com este último, com distância de 93,79m e azimute de 132°42'30" até o **M-02**; deste, cruzando a plataforma da Rua Carlos Lamarca, segue-se com mesmo azimute e distância de 58,43 m até o **M-03**; daí, passando a confinar com o Lote 07 da Quadra 158-F (CP: 251-118-M), segue-se com mesmo azimute e distância de 31,26m até o **M-04**; deste, confinando agora o Lote 06 dos referidos Quadra e CP, segue-se ainda com azimute de 132°42'30" e distância de 1,52m até o **M-05**; daí, mantendo-se o mesmo confinante, segue-se agora com azimute de 239°28'03" e distância de 7,90m até o **M-06**; deste, voltando a cruzar a plataforma da Rua Carlos Lamarca, segue-se com mesmo azimute e distância de 9,79m e até o **M-07**; daí, confrontando com o Lote 22 da Quadra 158-E (CP: 251-117-M), segue-se com distância de 18,84m com azimute de 239° 28'03" até o **M-08**; deste, agora pelo alinhamento do Lote 15 desta mesma Quadra 158-E, segue-se com mesmo azimute e distância de 2,04m até o **M-09** (de Coordenadas: Norte = 7.787.136,08 e Este = 603.225,12); deste, adentrando o Lote 1 da Quadra 158-E (CP: 251-20-M), segue-se confinando com sua porção não enfocada neste Auto de Demarcação, agora com azimute de 334°45'06" e distância de 27,92m até o **M-10**; daí, com distância de 7,10m e azimute de 337° 23'56" até o **M-11**; deste, com distância de 7,19m e azimute de 328°07'41" até o **M-12**; daí, com distância de 6,86m e azimute de 326°44'09" até o **M-13**; deste, ainda pelo interior do referido Lote 1, com distância de 0,61m e azimute de 236°53'19" até o **M-14**; daí, com distância de 3,07m e azimute de 324°24'00" até o **M-15**; deste, com distância de 3,15m e azimute de 329°59'04" até o **M-16**; daí, com distância de 0,94m e azimute de 296°23'36" até o **M-17**; deste, com distância de 8,78m e azimute de 326°43'47" até o **M-18**; daí, mantendo-se inscrito ao Lote 1 citado, segue-se com distância de 0,50m e azimute de 237° 45'52" até o **M-19** (de Coordenadas: Norte = 7.787.192,11 e Este = 603.192,97); deste, com distância de 7,47m e azimute de 323°51'57" até o **M-20**; daí, com distância de 6,39m e azimute de 316°38'39" até o **M-21**; deste, com distância de 8,00m e azimute de 320°32'28" até o **M-22**; daí, com distância de 7,38m e (continua no verso)

azimute de 318°25'17" até o M-23; deste, continuando pelo interior deste mesmo Lote 1, segue-se com distância de 23,07 m e azimute de 314°48'55" até o M-24; daí, com distância de 7,02m e azimute de 305°38'45" até o M-25; deste, com distância de 6,57m e azimute de 309°32'10" até o M-26; daí, com distância de 9,57m e azimute de 311°30'13" até o M-27; deste, com distância de 37,16m e azimute de 310°43'33" até o M-28; daí, confinando com faixa de propriedade da CDI/CODEMIG, supra citada, segue-se com distância de 15,73m e azimute de 42°42'30" até o M-01, origem desta descrição". **Área medindo 15,24m² e perímetro de 32,41m, assim descrita:** "Partindo-se M-29 (de Coordenadas Norte = 7.787.099,99 e Este = 603.163,93), localizado no alinhamento da testada da Rua Warley Aparecido, sobre o ponto limítrofe entre o Lote 1 da Quadra 158-E (CP: 251-20-M) e o Lote 04 da Quadra 158-E (CP:251-117-M) segue-se pela referida testada, em direção à "Via do Minério", desferindo um arco de curva com desenvolvimento de 1,87m até o M-30; daí, adentrando o Lote 1 da Quadra 158-E (CP: 251-20-M), segue-se confinando com sua porção não enfocada neste Auto de Demarcação, com distância de 0,70m e azimute de 62°29'11" até o M-31; deste, com distância de 2,66m e azimute de 66°04'25" até o M-32; daí, ainda adentrando o referido Lote 1, segue-se defletindo à direita com distância de 0,11m e azimute de 157°10'08" até o M-33; deste, com distância de 3,97m e azimute de 67°10'23" até o M-34; daí, com distância de 6,33m e azimute de 63°04'24" até o M-35; deste, com distância de 1,39m e azimute de 61°42'07" até o M-36; daí, com distância de 0,44m e azimute de 150°31'04" até o M-37; deste, confrontando agora com o alinhamento lateral de Lote 04 da Quadra 158-E (CP:251-117-M), segue-se distância de 14,94m e azimute de 239°28'03" até o M-38, origem desta descrição". **Áreas estas desmembradas do imóvel matriculado nesta Serventia sob n° 56078, de propriedade do Banco Boa Vista Interatlântico S/A.-**

+++++

AV-1-72154.- Protocolo n° 210226.- Em 07-12-2009.- CERTIFICO que a presente matrícula foi aberta para delimitação do imóvel objeto do AUTO DE DEMARCAÇÃO, nos termos do requerimento feito pelo MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, através da Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte - URBEL, representada por Claudius Vinicius Leite Pereira - Diretor Presidente, datado de 10-09-2009, referente ao terreno privado integrante da Vila Corumbiara, que está localizada em ZEIS-1 (Zona de Especial Interesse Social 1) e faz parte do Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social. A abertura da presente matrícula foi feita em conformidade com os artigos 53 até 60 da Lei Federal n° 11.977/2009, ficando arquivada nesta Serventia toda a documentação a que alude o citado diploma legal, bem como a certidão de notificação feita ao BANCO BOA VISTA INTERATLÂNTICO S/A. Dou fé.- Emol:Nihil (Lei Federal n° 11.977/2009).- *Amirga*





7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS

OFICIAL REGISTRADOR - LUCIANO EUSTÁQUIO XAVIER

ESCREVENTE SUBSTITUTA - MARIA LIGIA F. CALIXTO

01

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

Livro nº 2

ANO: 2009.-

MATRÍCULA Nº 72153

Data 07-12-2009

Imóvel: Área integrante da Vila Corumbiara, no Bairro Jatobá, medindo 1.651,78m², com perímetro de 248,98m, com a seguinte descrição: "Partindo-se **M-01** (de Coordenadas: Norte = 7.787.291,33 e Este = 603.111,38), localizado no alinhamento de uma faixa de propriedade da CDI/CODEMIG, sobre o ponto limítrofe entre o Lote 1 e a Área Verde Nº 7 do CP: 251-19-M, segue-se pela divisa com a mencionada Área Verde, com distância de 90,00m e azimute de 42°42'30" até o **M-02**; daí, pelo limite Leste desta faixa de propriedade da CDI/CODEMIG, com distância de 6,42 m e azimute de 84°07'55" até o **M-03**; deste, cruzando ortogonalmente a referida faixa CDI/CODEMIG, segue-se com distância de 10,76m e azimute de 132°42'30" até o **M-04**; daí, cruzando agora a plataforma da Rua Nossa Senhora Aparecida, com distância de 8,08m e azimute de 222°42'30" até o **M-05**, (vértice do Lote 28 da Quadra 158-H do CP: 251-118-M); deste, pelo alinhamento lateral do citado Lote 28, segue-se com distância de 9,00 m e azimute de 222°42'30" até o **M-06**; daí, confrontando agora com o Lote 27 dos citados Quadra e CP, segue-se com mesmo azimute e distância de 19,59m até o **M-07**; deste, cruzando a plataforma da Rua Sérgio Rodrigues Gomes, mantendo-se o mesmo azimute, segue-se com distância de 10,55 m até o **M-08**; daí, agora pelo alinhamento lateral do Lote 32 da Quadra 158-F (CP: 251-118-M), segue-se com distância de 15,66m e azimute de 222°42'30" até o **M-09**; deste, confrontando agora com o Lote 31 destes mesmos Quadra e CP, segue-se com mesmo azimute e distância de 16,35m até o **M-10**; daí, cruzando a plataforma da Rua Carlos Lamarca, com distância de 10,75m e mesmo azimute até o **M-11**; deste, com azimute anterior, agora pelo limite do Lote 23 da Quadra 158-E (CP: 251-117-M), com distância de 4,83 até o **M-12**; daí, passando a confinar com o Lote 1 da Quadra 158-E (CP: 251-20-M), segue-se com distância de 15,73m e azimute agora de 222°42'30" até o **M-13**; deste, voltando a cruzar a faixa de propriedade da CDI/CODEMIG, segue-se com distância de 15,01m e azimute de 310°43'33" até o **M-14**; deste, agora pelo alinhamento do Lote 1 da Quadra 157 (CP: 251-19-M), segue-se com distância de 16,25m e azimute de 42°42'30" até o **M-01**, origem desta descrição". Área esta desmembrando do imóvel matriculado nesta Serventia sob nº 44840, de propriedade da Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais - CODEMIG, antiga Companhia de Distritos Industriais de Minas Gerais - CDI-MG.

(continua no verso)

+++++++
 AV-1-72153.- Protocolo. nº 210226.- Em 07-12-2009.- CERTIFICO que a presente matrícula foi aberta para delimitação do imóvel objeto do AUTO DE DEMARCAÇÃO, nos termos do requerimento feito pelo MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, através da Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte - URBEL, representada por Claudius Vinicius Leite Pereira - Diretor Presidente, datado de 10-09-2009, referente ao terreno privado integrante da Vila Corumbiara, que está localizada em ZEIS-1 (Zona de Especial Interesse Social 1) e faz parte do Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social. A abertura da presente matrícula foi feita em conformidade com os artigos 53 até 60 da Lei Federal nº 11.977/2009, ficando arquivada nesta Serventia toda a documentação a que alude o citado diploma legal, bem como a certidão de notificação feita à COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE MINAS GERAIS - CODEMIG. Dou fé.- Emol: Nihil (Lei Federal nº 11.977/2009).-
 ++++++

7º Ofício de Registro de Imóveis
 Certidão do Original Arquivado
 Belo Horizonte, 07/12/2009
 Emolumentos: Nihil -



ANEXO III

**MATRÍCULAS DO LOTEAMENTO JARDIM IVETE – OSASCO/SP
MATRÍCULAS ORIGINÁRIAS 25.390 E 63.443 COM SUAS
AVERBAÇÕES E ENCERRAMENTO
MATRÍCULA 97.002 ABERTA PARA A INSTITUIÇÃO DO AUTO
DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA**



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO

Dr. Lourival Gonçalves de Oliveira

OFICIAL

1ª. CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

OSASCO

MATRÍCULA

FOLHA

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

25.390

1

DATA:- 11 de agosto de 1.981.

IMÓVEL:- Um terreno correspondente ao lote 6 e parte do lote 5 da quadra 140, da Vila Quitanduna, nesta cidade, medindo em linha quebrada de três segmentos, respectivamente de 20,90m., 55,00m. e 29,50m., de frente para a Rua 24; 103,00 m. de frente aos fundos do lado direito, 82,00m. da frente aos fundos do lado esquerdo e finalmente pelos fundos em linha quebrada de 4 segmentos, respectivamente de 25,00m., - 28,00m., 10,00m. e 14,00m., confrontando do lado direito -- com o lote 7, do lado esquerdo com uma parte do lote 5, ambos da mesma quadra e pelos fundos com um córrego, abrangendo a área total de 7.430,00m².- CADASTRO: 244114090007000005.- PROPRIETÁRIOS:- VICTÓRIO VIEL e sua mulher BELMIRA MURLAN VIEL, brasileiros, de prendas domésticas, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua de Estação, nº 1.- REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 20.644 de 16ª Circunscrição da Capital. O Escrevente (Osasco de Oliveira). O Oficial Registrante, (Bel. Yrecê - Sampaio - Tranchesi).

R. 1, em 11 de agosto de 1.981.
Pelo formal de partilha, extraído dos autos de inventário, aos autos 41.942, por falecimento de Victório Viel, passado pelo 6º Ofício da Família e das Sucessões da Capital, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Evilasio Lustosa - Goulart, em 20 de outubro de 1.975, homologado por sentença em 09 de setembro de 1.975, que transitou em julgado, emitida em 6-4-78, 07 de dezembro de 1.978, 12 de outubro de 1.979, e 18 de agosto de 1.980, o imóvel objeto desta matrícula, foi partilhado entre a viúva meira BELMIRA MURLAN VIEL, acima qualificada, os herdeiros filhos RODOLPHO VIEL, casado com TEREZA DE VICENTE VIEL, ele do comércio, ela de prendas domésticas; OLGA VIEL MORENO, de prendas domésticas, casada com JOSÉ RODRIGUES MORENO, industrial, DIONÍZIO VIEL, atleta profissional, casado com MIRNA ASSUNÇÃO FACTORE VIEL, de prendas domésticas e HELENA MARGARIDA VIEL, solteira, e os herdeiros netos ANTONIO CARLOS VIEL e ROSEMARY VIEL, estes menores de maiores, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na proporção de metade ideal no valor de R\$ 1.900,00, a primeira; uma vigésima parte ideal em comum, no valor de R\$ 190,00 aos dois últimos e uma décima parte ideal em comum aos demais no valor de R\$ 380,00, tudo sobre a avaliação de R\$ 3.800,00. O Escrevente, (Osasco de Oliveira). (Bel. Yrecê - Sampaio - Tranchesi). (Bel. Yrecê - Sampaio - Tranchesi). O: R\$ 5.000,00. B: R\$ 1.000,00. C: R\$ 750,00. NT: R\$ 748.137,80. Recibo 35.418, B. B. em 25 de Setembro de 1.981.
Av. 2, em 10 de setembro de 1.981.
POR requerimento de 25-8-81 e certidão de casamento nº 23.418, do Registro Civil local, lavrada (continua/verso).

Flx. Nº 337 do Processo
Nº 12006 2003
Rubrica. *[assinatura]*

MATRÍCULA

25.390

FOLHA

1

VERSO

lavrada às folhas 119 do livro B-60 em 10 de novembro de 1.974, a proprietária Helena Maria Viêl, casou-se na co-
munhão de bens, passando a assinar HELENA MARIARITA VIÊL
LEANDRO. O Escrevente: *Claudio Centella* (Cláudio Centella).
O Oficial Substituto: *Yracê Sampaio Trench* (Yracê Sampaio Trench).
O: R\$ 300,00. B: R\$ 60,00. C: R\$ 45,00. Recibo nº 19.

Av. 3, Em 27 de outubro de 1981.

Pelo requerimento de 26/8/81, com a firma reconhecida, e —
certidão de casamento nº 22.458, extraída das fls. 100 do
livro B-69, expedida em 26/8/81, pelo Cartório de Registro
Civil desta Comarca, o proprietário, Antonio Carlos Viêl, —
casou-se em 08/6/74, pelo regime da comunhão universal de
bens com Ercília Figueiredo de Castro, a qual passou a assi-
nar ERCILIA DE CASTRO VIÊL. O Escrevente: *Claudio Centella* (Cláudio Centella).

O Oficial Substituto: *Yracê Sampaio Trench* (Yracê Sampaio Trench).
O: R\$ 300,00. B: R\$ 60,00. C: R\$ 45,00. Recibo nº 12.

Av. 4, Em 27 de outubro de 1981.

Pelo requerimento de 26/8/81, com a firma reconhecida, e —
Certidão de casamento nº 22.068, extraída das fls. 8 do Li-
vro B-68, expedida em 26/8/81, pelo Cartório de Registro Ci-
vil desta Comarca, a proprietária, Rose Mary Viêl, casou-se
no regime da comunhão universal de bens, em 04/4/74, com Te-
dou Benedito Bento, passando a assinar ROSE MARY VIÊL BENTO.
O Escrevente: *Claudio Centella* (Cláudio Centella).
O Oficial Substituto: *Yracê Sampaio Trench* (Yracê Sampaio Trench).

O: R\$ 300,00. B: R\$ 60,00. C: R\$ 45,00. Re-
cibo nº 17.118. - Série B - guia nº 12.

CONTINUA NA FICHA

0 2

EM BRANCO



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO

Dr. Lourival Gonçalves de Oliveira

OFICIAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

25.390

FOLHA

002

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 02 de fevereiro de 2011

Av. 5, em 02 de fevereiro de 2011.

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei nº 6.015/73, procedo a presente averbação para constar na averbação 2, que o NOME do cônjuge da co-proprietária Helena Mascarenhas Viel Leandro, é **JOSÉ TORRES LEANDRO**, A Escrevente Autorizada, *Daniela Mendes da Silva* (Daniela Mendes da Silva) Prot. Oficial 210.164, em 22 de setembro de 2010. Microfilme nº 194635

Av. 6, em 02 de fevereiro de 2011.

Conforme Decreto Municipal nº 1901/70, a Rua 24 para a qual o imóvel matriculado faz frente, passou a denominar-se **AVENIDA MARECHAL JOÃO BATISTA MASCARENHAS DE MORAES**.

A Escrevente Autorizada, *Daniela Mendes da Silva* (Daniela Mendes da Silva) Prot. Oficial 210.164, em 22 de setembro de 2010. Microfilme nº 194635

Av. 7, em 02 de fevereiro de 2011.

Conforme Requerimento datado e assinado em 20 de setembro de 2010, Auto de Demarcação Urbanística nº 001/2010, emitido pela Prefeitura local em 19 de junho de 2010 e demais documentos apresentados que ficam arquivados em pasta própria neste 1º Oficial de Registro de Imóveis, no imóvel matriculado e no da matrícula nº 63.443, foi promovida a **DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA**, nos termos do artigo 57, §4º e seguintes da Lei 11.977/2009, recaindo sobre a seguinte área: Lotes 4, 5 e 6 da Quadra 140 da Vila Quitaúna, medindo 176,50m de frente para a Avenida Marechal João Batista Mascarenhas de Moraes em quatro segmentos: 71,10m, 20,90m, 55,00m e 29,50m; 103,00m de frente aos fundos pelo lado direito de quem da Avenida Marechal João Batista Mascarenhas de Moraes ilha para o terreno, confrontando com os lotes 1 e 15 da quadra A, com a Rua Antonia Maria de Brito, com o lote 1 da quadra C e com área pública (Matrícula nº 91.418) do Loteamento Jardim Portella; 120,00m de frente aos fundos pelo lado esquerdo, confrontando com a área independente, os lotes A ao P da quadra A e área pública (Matrícula nº 91.361) do Loteamento Jardim São Paulo de Quitaúna; e, finalmente, 158,10m nos fundos em cinco segmentos, 81,10m, 25,00m, 28,00m, 10,00m e 14,00m, confrontando com o córrego e encerrando a área total de 14.860,00m².

A Escrevente Autorizada, *Daniela Mendes da Silva* (Daniela Mendes da Silva) Prot. Oficial 210.164, em 22 de setembro de 2010. Microfilme nº 194635

CONTINUA NA FICHA

83

Fis. Nº. 308 do Processo
Nº. 12508
Rubrica: *[assinatura]*

Pag.: 003/006

Certidão na última página

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Convenio nº Osasco/SP

3912-AA 171326





1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO
Dr. Lourival Gonçalves de Oliveira
OFICIAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

25.390

FOLHA

003

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 02 de abril de 2012

Av. 8, em 02 de abril de 2012.

Conforme Ofício nº 235/2012 datado e assinado em 22 de março de 2012, em virtude de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA do loteamento denominado JARDIM IVETE, fica ENCERRADA a presente matrícula, abrindo-se a matrícula de nº 97.002.

O Escrevente Autorizado

(Alan Gusmão Andrade)

Prot. Oficial 230.861, em 27 de março de 2012. Microfilme nº 206402

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO - SP

Certifico e dou fé que a presente é reprodução fiel e autêntica da matrícula a que se refere, caso foi arquivada nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 e que encontra-se em vigor de julho de 1988 e relação inicial pertencente à 1ª Circunscrição Imobiliária da Capital. CERTIFICA-FINALMENTE, QUE AS BUSCAS NOS INDICADORES REAL E PESSOAL, SEM COMO A VERIFICAÇÃO DE TÍTULOS PRESENTADOS, FORAM PROCELDIDAS ATÉ O DIA ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO. Osasco, duas e duas horas da tarde de 2012.

KARINA VILHANO SOARES - ESCRIVENTE AUTORIZADA

1º Oficial de Registro de Imóveis e Pessoa Jurídica de Osasco - SP

3912 - AA 171327

Fls. Nº 345 do Processo
Nº 12306/2003
Rubrica: [assinatura]

Ao Oficial... R\$ 9,01

Ao Estado... Nilil

Ao IPRSP... Nilil

Ao Reg. Civil... Nilil

Ao Trib. Just... Nilil

Total... R\$ 9,01

Certidão expedida nos termos do

artigo 9º da lei nº 11.352/2002

Certidão expedida às 17:00:17 horas do dia 20/04/2012.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCG/SP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:



0253802012012

Pag.: 005/005



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO
Dr. Lourival Gonçalves de Oliveira
OFICIAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

63.443

FOLHA

001

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 18 de Maio de 1999

Imóvel: "Um terreno, situado nesta cidade, constituído pelo lote 04 e parte do lote 03 da quadra 140 da Vila Quitana, medindo 71.10m., de frente para a rua Vinte e Quatro; 82.00m. da frente aos fundos do lado direito; 120.00m. do lado esquerdo, e finalmente com 81.10m., nos fundos encerrando a área total de 7.430,00m², confrontando de um lado direito com parte do lote 05, do lado esquerdo com o lote 03, ambos da mesma quadra 140, e nos fundos com um córrego."

PROPRIETÁRIO:- DIONIZIO VIEL, brasileiro, casado, atleta profissional, residente e domiciliado na rua da Estação, n. 1-A, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição número 24.323, do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital, feita em 08 de agosto de 1.961.
O Escrevente autorizado,
(José Carlos Pereira)
O 3º Oficial,
(Roi. Vroes Sampaio Trench)

Av. 1, em 18 de Maio de 1.999.

Conforme requerimento, datado e assinado em 07 de Maio de 1.999, com firma reconhecida e Certidão de Casamento do Registro Civil de 1º Subdistrito local, expedida em 04 de maio de 1.999, de termo número 6937, livro B-26, fls. 127, verifica-se que o nome da mulher do proprietário, DIONIZIO VIEL, brasileiro, aposentado, Rg. n. 2.149.837-ssp-sp, é, MIRNA ASSUNÇÃO FACTORI VIEL, brasileira, do lar, Rg. 6.394.677, Cic. em comum 304.751.048-20, casados desde o dia 04 de maio de 1.961, no regime da comunhão universal de bens. O Escrevente autorizado,
(José Carlos Pereira).

Av. 2, em 18 de Maio de 1.999.

Conforme requerimento, retro citado, e Certidão expedida pela Prefeitura local, em 03 de Maio de 1.999, a rua Vinte e Quatro, denomina-se atualmente Avenida Marechal João Batista Mascarenhas de Moraes. O Escrevente autorizado,
(José Carlos Pereira).

CONTINUA NA FICHA

02

1002 Pça - DFSE - Cód.

Fil. Nº 400 do Processo
Nº 12906/99
Rubrica: [assinatura]

Pag. 001/005
Certidão na última página

 1º Oficial de Registro de Imóveis e Arquivo
Comarca de Osasco - SP

3912-AA 171328





1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO
Dr. Lourival Gonçalves de Oliveira

OFICIAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

63.443

FOLHA

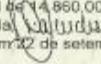
002

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 02 de fevereiro de 2011

Av. 3, em 02 de fevereiro de 2011.

Conforme Requerimento datado e assinado em 20 de setembro de 2010, Auto de Demarcação Urbanística nº 001/2010, emitido pela Prefeitura local em 16 de junho de 2010 e demais documentos apresentados que ficam arquivados em pasta própria neste 1º Oficial de Registro de Imóveis, no imóvel matriculado e no da matrícula nº 63.443, foi promovida a **DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA**, nos termos do artigo 57, 54º e seguintes da Lei 11.977/2009, recaindo sobre a seguinte área: "Lotes 4, 5 e 6 da Quadra 140 da Vila Quitaúna, medindo 176,50m de frente para a Avenida Marechal João Batista Mascarenhas de Moraes em quatro segmentos: 71,10m, 20,90m, 55,00m e 29,50m; 103,00m de frente aos fundos pelo lado direito de quem da Avenida Marechal João Batista Mascarenhas de Moraes olha para o terreno, confrontando com os lotes 1 e 15 da quadra A, com a Rua Antonia Maria de Brito, com o lote 1 da quadra C e com área pública (Matrícula nº 91.418) do Loteamento Jardim Portella; 120,00m de frente aos fundos pelo lado esquerdo, confrontando com a área independente, os lotes A ao P da quadra A e área pública (Matrícula nº 91.351) do Loteamento Jardim São Paulo de Quitaúna; e, finalmente, 168,10m nos fundos em cinco segmentos, 81,10m, 25,00m, 28,00m, 10,00m e 14,00m, confrontando com o córrego e cercando a área total de 14.860,00m²".

A Escrevente Autorizada,  (Daniela Mendes da Silva)

Prot. Oficial 210.164, em 22 de setembro de 2010. Microfilme nº 194635

CONTINUA NA FICHA

03

EM BRANCO

1º Oficial de Registro de Imóveis e Avenço
Gonçalves de Oliveira - SP

3012-AA 171329

Fls. Nº 901 do Process
Nº 12506/2009
Rubrica 

Pag: 003005
Certido na última página



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO
Dr. Lourival Gonçalves de Oliveira
OFICIAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRICULA

63.443

FOLHA

003

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 02 de abril de 2012

Av. 4, em 02 de abril de 2012.

Conforme Ofício nº 235/2012 datado e assinado em 22 de março de 2012, em virtude de **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** do loteamento denominado JARDIM IVETE, fica **ENCERRADA** a presente matrícula, abrindo-se a matrícula de nº **97.002**.

O Escrevente Autorizado

(Alan Gusmão Andrade)

Prot. Oficial 230.861, em 27 de março de 2012. Microfilme nº 206402

CERTIDÃO DE MATRICULA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO - SP

Certifico e dou fé que a presente é reprodução fiel e autêntica do instrumento a que se refere, que foi entrado nos termos do artigo 15, § 1º da Lei 6.657/73 e que anteriormente a 03 de julho de 1966 o registro foi protocolado à 1ª Conservatória Imobiliária de Capital. CERTIFICA FINALMENTE, QUE AS BUSCAS NOS INDICADORES REAL E PESSOAL, SEM COMO A VERIFICAÇÃO DE TÍTULOS PRECIZADOS, FORAM PROCEDIDAS ATÉ A DATA ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO. Usado, dia e hora determinadas.

MARINA STEVENS SOARES - ESCRIVENTE AUTORIZADA

Folha Nº 402 do Processo
Nº 12.906/2009
Rubrica

AO REGISTRAR: R\$ 95,91
Ao Estado...: Nihil
Ao Insp...: Nihil
Ao Reg. Civil Nihil
Ao Trib. Just Nihil
Total...: R\$ 95,91
Certidão expedida nos termos do
artigo 8º da Lei nº 11.331/2002

Certidão expedida às 17:02:44 horas do dia 20/04/2012.

Para lavatura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:



0034030602012

Pedido: 215107

Pag.: 005/005

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Osasco - SP

3912 - AA 171330





1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO

Dr. Lourival Gonçalves de Oliveira

OFICIAL

REPUBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

FOLHA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

97.002

001

Data: 02 de abril de 2012

IMÓVEL: Lotes 4, 5 e 6 da Quadra 140 da Vila Quitaúna, medindo 176,50m de frente para a Avenida Marechal João Batista Mascarenhas de Moraes em quatro segmentos: 71,10m, 20,90m, 55,00m e 29,50m; 103,00m da frente aos fundos pelo lado direito de quem da Avenida Marechal João Batista Mascarenhas de Moraes olha para o terreno, confrontando com os lotes 1 e 15 da quadra A, com a Rua Antonia Maria de Brito, com o lote 1 da quadra C e com área pública (Matrícula nº 91.418) do Loteamento Jardim Portella; 120,00m da frente aos fundos pelo lado esquerdo, confrontando com a área independente, os lotes A ao P da quadra A e área pública (Matrícula nº 91.361) do Loteamento Jardim São Paulo da Quitaúna; e, finalmente, 158,10m nos fundos em cinco segmentos, 81,10m, 25,00m, 29,00m, 10,00m e 14,00m, confrontando com o córrego e encerrando a área total de 14.860,00m².

PROPRIETÁRIOS: BELMIRA FURLAN VIEL, brasileira, viúva, de prendas domésticas, na proporção de 25%; RODOLPHO VIEL, casado com TEREZA DE VICENTE VIEL, na proporção de 5%; OLGA VIEL MORENO, casada com JOSÉ RODRIGUES MORENO, na proporção de 5%; DIONIZIO VIEL, casado com MIRNA ASSUNÇÃO FÁCTORE VIEL, na proporção de 5%; HELENA MARGARIDA VIEL LEANDRO, casada com JOSÉ TORRES LEANDRO, na proporção de 5%; ANTONIO CARLOS VIEL, casado com ERCILIA DE CASTRO VIEL, na proporção de 2,5% e ROSEMARY VIEL BENTO, casada com TADEU BENEDITO BENTO, na proporção de 2,5%.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 1, feito em 11 de agosto de 1981, na matrícula nº 25.390 e Matrícula nº 83.443, feita em 18 de maio de 1999, todas deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado,

(Alan Gusmão Andrade)

O Substituto do 1º Oficial,

(Dr. Cláudio Martins Ribeiro)

Prot. Oficial 230.861, em 07 de março de 2.012. Microfilme nº 206402

Av. 1, em 02 de abril de 2.012.

Conforme av. 7/25.390 e av. 3/83.443, feitas respectivamente em 02 de fevereiro de 2011, no imóvel matriculado foi promovida a **DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA**, nos termos do artigo 57, 54º e seguintes da Lei 11.977/2009.

O Escrevente Autorizado,

(Alan Gusmão Andrade)

Prot. Oficial 230.861, em 07 de março de 2.012. Microfilme nº 206402

R. 2, em 02 de abril de 2.012.

Continua no Verso

Fls. nº 403 do Processo
Nº 12906/2009
Rubrica: [assinatura]

Pag.: 001/003
Certidão na última página



MATRICULA

97.002

FOLHA

001

Conforme Requerimento da Prefeitura local datado e assinado em 22 de março de 2012, acompanhado de Memorial Descritivo, Planta e demais documentos apresentados que ficam arquivados em pasta própria neste 1º Oficial de Registro de Imóveis, no imóvel matriculado foi promovida a **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** de interesse social, promovida nos termos do artigo 85 e seguintes da Lei 11.977/09 e artigo 8º a 13, da Lei Complementar Municipal nº 152/06, cujo loteamento recebeu a denominação de **JARDIM IVETE**. O loteamento Jardim Ivete é composto por 59 lotes, que ocupam a área de 11.058,39m². Área Institucional, com 1.828,25m² e ainda sistema viário que ocupa a área de 1.973,36m², e é formado pelas seguintes vias: Rua Tracy de Brito, Rua Antonia Maria de Brito (cujas denominações foram oficializadas pelo Decreto Municipal 4238/79 e 4239/79), Rua Três e Viela. Os 59 lotes componentes do loteamento Jardim Ivete encontram-se distribuídos nas Quadras 01, 02, 03, 04 e 05 conforme abaixo, cujas matrículas são as seguintes:

QUADRA 1

| Lote | Matricula | Lote | Matricula | Lote | Matricula |
|------|-----------|------|-----------|------|-----------|
| 1 | 97.003 | 2 | 97.004 | 3 | 97.005 |
| 4 | 97.006 | 5 | 97.007 | 6 | 97.008 |
| 7 | 97.009 | 8 | 97.010 | 9 | 97.011 |
| 10 | 97.012 | 11 | 97.013 | 12 | 97.014 |
| 13 | 97.015 | 14 | 97.016 | | |

QUADRA 2

| Lote | Matricula | Lote | Matricula | Lote | Matricula |
|------|-----------|------|-----------|------|-----------|
| 1 | 97.017 | 2 | 97.018 | 3 | 97.019 |
| 4 | 97.020 | 5 | 97.021 | 6 | 97.022 |
| 7 | 97.023 | ... | ... | ... | ... |

QUADRA 3

| Lote | Matricula | Lote | Matricula | Lote | Matricula |
|------|-----------|------|-----------|------|-----------|
| 1 | 97.024 | 2 | 97.025 | 3 | 97.026 |
| 4 | 97.027 | 5 | 97.028 | 6 | 97.029 |
| 7 | 97.030 | 8 | 97.031 | 9 | 97.032 |
| 10 | 97.033 | 11 | 97.034 | 12 | 97.035 |
| 13 | 97.036 | 14 | 97.037 | 15 | 97.038 |
| 16 | 97.039 | ... | ... | ... | ... |

QUADRA 4

| Lote | Matricula | Lote | Matricula | Lote | Matricula |
|------|-----------|------|-----------|------|-----------|
| 1 | 97.040 | 2 | 97.041 | 3 | 97.042 |
| 4 | 97.043 | 5 | 97.044 | 6 | 97.045 |

Continua na Ficha Nº 2



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO
Dr. Lourival Gonçalves de Oliveira
OFICIAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRICULA

FOLHA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

97.002

002

Data: 02 de abril de 2012

| | | | | | |
|----------|-----------|------|-----------|------|-----------|
| 7 | 97.046 | 8 | 97.047 | 9 | 97.048 |
| 10 | 97.049 | 11 | 97.050 | 12 | 97.051 |
| QUADRA 5 | | | | | |
| Lote | Matricula | Lote | Matricula | Lote | Matricula |
| 1 | 97.050 | 2 | 97.051 | 3 | 97.052 |
| 4 | 97.053 | 5 | 97.054 | 6 | 97.055 |
| 7 | 97.056 | 8 | 97.057 | 9 | 97.058 |
| 10 | 97.059 | 11 | 97.060 | 12 | 97.061 |

| | | |
|--------------------|-----------|-------|
| Área institucional | Matricula | 97062 |
|--------------------|-----------|-------|

O Escrevente Autorizado,

(Alan Gusmão Andrade)

Prot. Oficial 230.867, em 22 de março de 2.012. Microfilme nº 206402

Av. 3, em 20 de abril de 2.012.

Fica **ENCERRADA** a presente matricula, em virtude das aberturas acima mencionadas.

O Escrevente Autorizado,

(Alan Gusmão Andrade)

Prot. Oficial 232.455, em 20 de abril de 2.012. Microfilme nº 206870

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO - SP

Certifico a esta fi que o presente é reprodução fiel e exatidão da matrícula a que se refere, que foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6015/73 e que autorizada a 03 de julho de 1.966 e sob o selo, oficial eletrônico a 1º Circunscrição Inscrição de Capital. CERTIFICA FINALMENTE, QUE AS BÚSCAS NOS INDICADORES REAL E PESSOAL, BEM COMO A VERIFICAÇÃO DE TÍTULOS PREVIOS, FORAM PROCEDIDAS ANTE O DATA ANTERIOR A DATA DA EMISSÃO. Osasco, data e hora acima indicadas.

LEILIAN DA SILVA DIAS - ESCRIVENTE AUTORIZADA

Fls. Nº 504 do Processo
Nº 129.06.1.0003
Rubrica: *[assinatura]*

An. Oficial.: R\$ 49,50

An. Estado.: R\$ 11

An. Trib. Civ. : R\$ 11

An. Trib. Just. : R\$ 11

Total.: R\$ 49,50

Certidão expedida nos termos do

artigo 8º da Lei nº 11.551/2002

Certidão expedida às 12:50:20 horas do dia 23/04/2012.

Para lavatura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCQJSP, XIV, 12, "g").

Código de controle de certidão:



047022802912

Pag.: 003/003

ANEXO IV

LEGISLAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Portaria 172/2012-SEHAB – institui o modelo de Título de Legitimação de Posse

Decreto Municipal n° 51.876/2010 - instituindo o Programa de Demarcação Urbanística

Decreto Municipal n° 52.896/2012 - estabelece o procedimento para a outorga de Título de Legitimação de Posse aos ocupantes de áreas objeto de Demarcação Urbanística

PORTARIA Nº 172/SEHAB.G/2012

O Secretário Municipal de Habitação, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

RESOLVE:

- 1) - Aprovar o modelo de Título de Legitimação de Posse, conforme anexo único desta **Portaria**, a ser outorgado aos ocupantes de lotes originários de parcelamento das áreas objeto de demarcação urbanística, de acordo com as disposições do Decreto nº 52.896, de 4 de janeiro de 2012.
- 2) - Esta **Portaria** entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ANEXO ÚNICO DA **PORTARIA** Nº 172/SEHAB.G/2012

TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE

DO LOTE Nº ____ DA QUADRA Nº ____

DO LOTEAMENTO _____

PLANTA AU _____

MATRÍCULA Nº _____ DO ____ ° SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CÓDIGO DO TÍTULO: _____

NOME DO (A) TITULAR: _____

Aos ____ de _____ de _____, a Prefeitura do Município de São Paulo, pessoa jurídica de direito público interno, neste ato representada pelo Secretário Municipal de Habitação, _____, nomeado (a) pela **Portaria** nº _____, e pelo (a) Diretor (a) do Departamento de Regularização de Parcelamento do Solo, _____, nomeado (a) pela **Portaria** nº _____, doravante denominada Prefeitura, com fundamento nos artigos 182 e 183 da Constituição da República, nos artigos 47, IV, e 58, § 1º, da Lei Federal nº 11.977/2009, com as alterações introduzidas pela Lei nº 12.424/2011, e no Decreto Municipal nº 52.896/2012, outorga o presente TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE à _____ (qualificação completa), doravante denominado (a) Possuidor (a), mediante as seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - Da Regularização Fundiária

O lote objeto deste título faz parte do loteamento denominado _____.

Pelo processo administrativo nº _____ foi emitido o Auto de Demarcação Urbanística nº ____/____ do loteamento _____, com base na Planta de Demarcação Urbanística PDU _____, o qual foi devidamente averbado no ____º Serviço de Registro de Imóveis da Capital, à margem da (s) matrícula (s) nº _____, nos termos dos artigos [56](#) e [57](#) da Lei Federal nº [11.977/2009](#), com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº [12.424/2011](#).

Após a adequação do loteamento a todas as normas urbanísticas e de meio ambiente em vigor, pelo processo administrativo nº _____ foi emitido o Auto de Regularização de Parcelamento do Solo nº ____/____, consubstanciado na Planta AU _____, devidamente registrado no ____º Serviço de Registro de Imóveis da Capital, à margem da (s) matrícula (s) nº _____, de acordo com os artigos [58](#) e [65](#) a [67](#) da Lei Federal nº [11.977/2009](#), com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº [12.424/2011](#).

CLÁUSULA SEGUNDA - Do imóvel objeto da Legitimação de Posse

A Prefeitura constatou pelo processo administrativo nº _____, que o (a) Possuidor (a) atende a todos os requisitos do Decreto Municipal nº 52.896/2012 e ocupa de forma mansa e pacífica o lote _____, da quadra _____, de _____, caracterizado no memorial descritivo e croqui anexos, que assim se descreve: _____.

CLÁUSULA TERCEIRA - Das declarações do (a) Possuidor (a) Em cumprimento ao disposto no artigo [59](#) da Lei Federal nº [11.977/2009](#), com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº [12.424/2011](#), e no Decreto Municipal nº 52.896/2012, o (a) Possuidor (a) declara neste ato que:

- a) - utiliza o imóvel acima descrito para sua moradia e/ou de sua família;
- b) - não é concessionário, foreiro ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural;
- c) - não é beneficiário de legitimação de posse concedida anteriormente.

CLÁUSULA QUARTA - Das obrigações do (a) Possuidor (a) Pelo presente instrumento, o (a) Possuidor (a) se obriga a: a) - não locar o imóvel a terceiros;

- b) - não permitir que terceiros se apossam do imóvel, dando conhecimento à Municipalidade de qualquer turbacão;

c) - arcar com todas as despesas e encargos que recaiam sobre o imóvel, inclusive tarifas e tributos.

CLÁUSULA QUINTA - Do registro do Título de Legitimação de Posse

O presente Título de Legitimação de Posse será devidamente registrado junto à matrícula do imóvel, no Serviço de Registro de Imóveis competente, constituindo direito em favor do (a) Possuidor (a) do lote para fins de moradia, nos termos dos artigos 58, § 2º, e 59, caput, da Lei Federal nº 11.977/2009, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 12.424/2011.

CLÁUSULA SEXTA - Da transferência dos direitos decorrentes da Legitimação de Posse

O presente Título de Legitimação de Posse é transferível, por ato inter vivos ou causa mortis, desde que o (s) cessionário (s) ou sucessor (es) comprometa (m)-se a obedecer todas as condições deste Título, devendo tal transferência ser requerida no Departamento de Regularização de Parcelamento do Solo RESOLO e ser registrada junto à matrícula do lote, no Serviço de Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA SÉTIMA - Da extinção do Título de Legitimação de Posse

O presente Título de Legitimação de Posse poderá ser extinto pela Prefeitura quando for constatada uma das seguintes hipóteses:

a) - que o (a) Possuidor (a) não está na posse do imóvel e não houve formalização da transferência da cessão de posse, de acordo com o disposto na cláusula sexta do presente;

b) - a existência de alguma declaração falsa, por parte do (a) Possuidor (a) ou de seus sucessores, em quaisquer das etapas do procedimento de regularização fundiária.

CLÁUSULA OITAVA - Da conversão do registro do Título de Legitimação de Posse em registro de propriedade

Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o (a) Possuidor (a) ou sucessor com Título de Legitimação de Posse devidamente registrado, poderá, após 5 (cinco) anos de seu registro para imóvel de até 250 m² e após 10 (dez) anos de seu registro para imóvel acima de 250 m², requerer a conversão do registro do Título em registro de propriedade, conforme dispõe o artigo 60 da Lei Federal nº 11.977/2009, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 12.424/2011.

Este Termo foi lavrado em 2 (duas) vias de igual teor e firmado pelas partes, declarando o (a) Possuidor (a) que aceita todas as suas condições.

Prefeitura

Possuidor (a)



DECRETO Nº 51.876, DE 22 DE OUTUBRO DE 2010

INSTITUI O PROGRAMA DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS DE INTERESSE SOCIAL, EM ÁREAS SITUADAS EM ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, CONSIDERANDO a instituição, pela Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, da demarcação urbanística como procedimento pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses, DECRETA:

Art. 1º Fica instituído o Programa de Demarcação Urbanística no Município de São Paulo, sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Habitação, para a regularização fundiária de assentamentos urbanos de interesse social, em áreas situadas em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, por meio de demarcação urbanística, de acordo com os artigos 46 a 71 da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 2º Incumbe ao Diretor do Departamento de Regularização de Parcelamento do Solo, da Secretaria Municipal de Habitação:

I - iniciar procedimento de demarcação urbanística em áreas objeto de regularização de assentamentos urbanos de interesse social, situadas em ZEIS, com o objetivo de conferir título de legitimação de posse de imóvel, na forma prevista na Lei Federal nº 11.977, de 2009;

II - instruir e decidir os processos de demarcação urbanística;

III - lavrar o Auto de Demarcação Urbanística;

IV - encaminhar o Auto de Demarcação Urbanística ao Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do artigo 57 da Lei Federal nº 11.977, de 2009;

V - responder as impugnações ao Auto de Demarcação Urbanística notificadas pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis;

VI - instruir e decidir as propostas de alteração do Auto de Demarcação Urbanística, lavrando o respectivo apostilamento;

VII - após a averbação do Auto de Demarcação Urbanística, para fins de cadastro de áreas, providenciar:

- a) anotações em seus cadastros;
- b) comunicação ao Departamento de Cadastro Setorial, da Secretaria Municipal de Habitação;
- c) comunicação ao Departamento de Defesa do Meio Ambiente e do Patrimônio, da Procuradoria Geral do Município, da Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos.

Art. 3º Os processos de demarcação urbanística serão instruídos na conformidade do disposto no § 1º do artigo 56 da Lei Federal nº 11.977, de 2009.

Parágrafo Único - O Diretor do Departamento de Regularização de Parcelamento do Solo, da Secretaria Municipal de Habitação, fixará as rotinas da análise dos processos de demarcação urbanística.

Art. 4º O modelo do Auto de Demarcação Urbanística será definido em portaria do Secretário Municipal de Habitação.

Art. 5º Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 22 de outubro de 2010, 457º da fundação de São Paulo,

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

LUIZ RICARDO PEREIRA LEITE, Secretário Municipal de Habitação

MIGUEL LUIZ BUCALEM, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

CLOVIS DE BARRÓS CARVALHO, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 22 de outubro de 2010.

DATA DA PUBLICAÇÃO: 23/10/2010.



DECRETO Nº 52.896, DE 4 DE JANEIRO DE 2012

ESTABELECE O PROCEDIMENTO PARA OUTORGA DE TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE AOS OCUPANTES DE ÁREAS OBJETO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA,

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO que a Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009 (Programa Minha Casa Minha Vida), institui a demarcação urbanística como procedimento pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, com a finalidade de outorgar títulos de legitimação de posse aos seus ocupantes;

CONSIDERANDO que, no âmbito do Município de São Paulo, o Decreto nº 51.876, de 22 de outubro de 2010, institui o Programa de Demarcação Urbanística para a regularização fundiária de assentamentos urbanos de interesse social, em áreas situadas em ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer procedimento para a outorga de Títulos de Legitimação de Posse, DECRETA:

Art. 1º A outorga de título de legitimação de posse aos ocupantes dos lotes originários de parcelamento das áreas objeto de demarcação urbanística deverá observar o procedimento estabelecido neste decreto.

Art. 2º Compete ao Departamento de Regularização do Parcelamento do Solo - RESOLO, da Secretaria Municipal de Habitação, autuar, instruir e examinar os processos de outorga de título de legitimação de posse.

Parágrafo Único - Para cada área objeto de demarcação urbanística será autuado, de ofício, um único processo para tratar da outorga dos

respectivos títulos,

Art. 3º O processo deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - planta e auto de demarcação urbanística averbados no Serviço de Registro de Imóveis competente;

II - planta e auto de regularização de parcelamento do solo registrados no Serviço de Registro de Imóveis competente;

III - levantamento cadastral de todos os lotes, com a identificação dos moradores de cada lote;

IV - qualificação completa e cópia dos documentos pessoais dos moradores;

V - declaração dos moradores de que não são proprietários nem possuidores de outro imóvel urbano ou rural;

VI - declaração dos moradores de que o imóvel é utilizado para sua moradia e de sua família;

VII - declaração dos moradores de que não tiveram reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis de áreas urbanas.

Art. 4º A concessão do título de legitimação de posse dependerá da observância dos seguintes critérios:

I - a posse deve ser mansa e pacífica;

II - o uso do imóvel deve ser para fins de moradia, admitindo-se o uso comercial e/ou de prestação de serviços desde que exercidos pelos moradores do mesmo imóvel;

III - será concedido apenas um título por família, preferencialmente em nome da mulher;

IV - não serão concedidos títulos às famílias cujos membros forem concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural, bem como tenham sido beneficiados anteriormente com outro título de legitimação de posse;

V - havendo dúvidas quanto à posse, o título não será concedido.

Art. 5º Completada a instrução do processo, caberá ao Departamento de Regularização do Parcelamento do Solo - RESOLO manifestar-se sobre o atendimento aos requisitos legais para a outorga do título de legitimação de posse e submeter o processo à deliberação do Secretário Municipal de Habitação.

Parágrafo Único - Após o despacho de deferimento da outorga do título,

01/2013

Decreto de São Paulo/SP, nº 52896/2012 de 04/01/2012

caberá ao Departamento de Regularização do Parcelamento do Solo – RESOLO a emissão do respectivo documento.

Art. 6º O título de legitimação de posse deverá conter cláusula explicitando que, após 5 anos para imóvel de até 250m² e após 10 anos para imóvel acima de 250m², poderá ser convertido em título de propriedade.

Art. 7º O modelo do título de legitimação de posse será aprovado por portaria do Secretário Municipal de Habitação.

Art. 8º Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 4 de janeiro de 2012, 458º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

LUIZ RICARDO PEREIRA LEITE, Secretário Municipal de Habitação

NELSON HERVEY COSTA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 4 de janeiro de 2012.

DATA DA PUBLICAÇÃO: 05/01/2012