

CURSO DE DIREITO

Roberta de Lima Prates

**A REGULARIZAÇÃO DE LOTES COM A UTILIZAÇÃO DO MORE LEGAL DE
ACORDO COM O PROVIMENTO Nº 21/2011 DA CGJ/RS**

Santa Cruz do Sul
2015

Roberta de Lima Prates

**A REGULARIZAÇÃO DE LOTES COM A UTILIZAÇÃO DO MORE LEGAL DE
ACORDO COM O PROVIMENTO Nº 21/2011 DA CGJ/RS**

Trabalho de Conclusão de Curso,
modalidade monografia, apresentado ao
Curso de Direito da Universidade de Santa
Cruz do Sul, como requisito parcial para
obtenção do título de Bacharel em Direito.

Prof. Ms. Rosana Helena Maas
Orientadora

Santa Cruz do Sul
2015

TERMO DE ENCAMINHAMENTO DO TRABALHO DE CURSO PARA A BANCA

Com o objetivo de atender o disposto nos Artigos 20, 21, 22 e 23 e seus incisos, do Regulamento do Trabalho de Curso de Direito da Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC – considero o Trabalho de Curso, modalidade monografia, da acadêmica Roberta de Lima Prates adequado para ser inerido na pauta semestral de apresentações de TCs do Curso de Direito.

Santa Cruz do Sul, 04 de novembro de 2015.

Prof. Ms. Rosana Helena Maas
Orientadora

DECLARAÇÃO DE USO ESPECÍFICO DO MATERIAL E/OU DADOS COLETADOS

Eu Roberta de Lima Prates, autora da pesquisa “A Regularização de Lotes com a utilização do More Legal de acordo com o Provimento nº 21/2011 da CGJ/RS” juntamente com a orientadora Prof. Ms. Rosana Helena Maas, declaramos que os documentos públicos digitalizados e coletados do Ofício de Registro de Imóveis de Santa Cruz do Sul serão de uso específico para o desenvolvimento da pesquisa em questão, de acordo com o artigo 315, II e XIII da Consolidação Normativa Notaria e Registral do Estado do Rio Grande do Sul-RS.

Santa Cruz do Sul, 04 de novembro de 2015.

Roberta de Lima Prates

Aluna

Prof. Ms. Rosana Helena Maas

Orientadora

*À meus pais Janir e Dagoberto, por me auxiliar e me incentivar em todas as horas.
À Bruno Biurrun Leal que me acompanhou ao longo do curso, pelo seu entusiasmo e
incentivo ao meu trabalho.*

Não basta ensinar ao homem uma especialidade, porque se tornará assim uma máquina utilizável e não uma personalidade. É necessário que adquira um sentimento, um senso prático daquilo que vale a pena ser empreendido, daquilo que é belo, do que é moralmente correto.

(EINSTEIN, Albert)

AGRADECIMENTOS

Agradeço aos meus familiares pelo incentivo e apoio nos momentos mais difíceis da minha vida, aos professores e colegas do Curso de Direito pelos ensinamentos e amizade. À amiga Sabrina de Souza Dal Ri que me alentou na escolha do tema do presente trabalho e me assistiu com sua experiência, emprestou sua biblioteca na busca do conhecimento e da teoria, por toda sua amizade e carinho dedicado aos longos anos de convivência. Aos meus colegas de trabalho por sua paciência, ao meu amigo querido, chefe, conselheiro Paulo Heinrich que me concedeu os documentos públicos e livros para a prática do meu trabalho afim de, clarear minhas dúvidas. À professora e orientadora, Rosana Helena Maas, pelo encorajamento e sabedoria transmitida na realização desta monografia.

RESUMO

Visando auxiliar estudantes e pesquisadores do Direito Urbanístico, o presente trabalho tem o propósito analisar, através da regularização fundiária, os efeitos negativos da urbanização descomedida e irregular no Brasil, especialmente pela ausência de legislação adequada que desse a devida importância a propriedade urbana e estrutura para uma gestão eficaz dos entes públicos competentes. Para tanto, utiliza-se a metodologia de pesquisa bibliográfica que consiste, basicamente, na leitura, e comparação das teorias dos principais autores que tratam desse problema. Partindo do pressuposto de que forma os instrumentos de regularização fundiária nas cidades rurais e urbanas podem contribuir para que a função social da propriedade seja realmente desenvolvida nos dias de hoje, com base nesse estudo, abordar-se-á, historicamente o direito de propriedade no Brasil, as modificações legislativas sobre a regularização fundiária e o parcelamento do solo urbano, passando por suas evoluções e regressos, até chegarmos a localização/regularização e formalização de um terreno urbano. Também será analisado na regularização fundiária, o condomínio ordinário e suas formas de extinção, no caso de imóvel rural a Gleba Legal e de imóvel urbano o More Legal. A partir desses questionamentos, decorrente do esgotamento do modelo da Lei 6.766/79 e da alteração relevante do paradigma urbanístico através dos padrões constitucionais e infraconstitucionais, enfrentam-se as possibilidades aflitas pelos poderes públicos, para a regularização de terrenos irregulares. Por fim vislumbraremos sua formalização no Registro de Imóveis e a matrícula do terreno localizado, através do Provimento More Legal, mostrando assim um dos instrumentos encontrados para regularização de um terreno clandestino/irregular.

Palavras-chave: propriedade; regularização fundiária; parcelamento do solo; gleba legal; provimento more legal.

ABSTRACT

Aiming to help students and researchers of law Urban, this paper is intended to analyze, through land tenure, the negative effects of immoderate and irregular urbanization in Brazil, especially in the absence of appropriate legislation to give due importance to urban property and structure to effective management of the relevant public bodies. To do so, it uses the literature search methodology that basically consists in reading and comparing the theories of the principal authors that address this problem. Assuming how the instruments of land tenure in rural and urban cities can contribute to the property's social function is actually developed these days, based on this study, it will be addressed, historically the property right in Brazil, the legislative changes on land tenure and the division of urban land, through its evolutions and returns, until we get the location / regularization and formalization of an urban terrain. It will also be analyzed in the land regularization, the ordinary condominium and ways of extinction in the case of rural property to Gleba legal and urban property the More Cool. From these questions, due to the exhaustion of the Model Law 6,766 / 79 and the relevant alteration to the development paradigm through the constitutional and infra standards, they face the possibilities harassed by the government for the regularization of irregular terrain. Finally catch sight its formalization in the Property Registry and the registration of land located through the Provision More Cool, showing one of the instruments found to regularize illegal / irregular terrain.

Keywords: property; land tenure; land subdivisions; cool plot; providing more cool.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	10
2	O DIREITO DE PROPRIEDADE NO BRASIL.....	12
2.1	Histórico da ocupação do solo no Brasil	12
2.2	O registro imobiliário e sua história.....	15
2.3	Posse e propriedade e delimitações	16
2.4	A função social da propriedade	19
2.5	A propriedade irregular e ilegal.....	21
3	A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E O PARCELAMENTO DO SOLO.....	23
3.1	Parcelamento do solo urbano e a Lei 6.766/79	23
3.1.1	Loteamento / desmembramento.....	25
3.1.2	Desdobramento / fracionamento.....	27
3.2	A regularização fundiária urbana	28
3.3	Legislação federal que regula a regularização fundiária urbana	30
3.4	Instrumentos de regularização criados no Estado do Rio Grande do Sul	32
3.4.1	Projeto More Legal.....	32
4	REGULARIZAÇÃO DO LOTE PELO MORE LEGAL	36
4.1	Do condomínio.....	36
4.2	Da extinção do condomínio	38
4.2.1	Extinção parcial de condomínio de imóvel rural - Gleba Legal	40
4.2.2	Extinção parcial de condomínio de imóvel urbano - More Legal	43
4.3	Formalidades da localização no Registro de Imóveis	44
5	CONCLUSÃO.....	65
	REFERÊNCIAS	67

1 INTRODUÇÃO

O instituto da regularização fundiária urbana surge como uma alternativa da Administração Pública tentar reduzir as desigualdades sociais decorrentes da organização do espaço urbano, por meio da inclusão formal dos imóveis juridicamente irregulares.

Para isso é necessário investigar a origem da irregularidade da ocupação do solo no Brasil, caminho que inicia no seu primeiro capítulo com o seu descobrimento, por volta dos anos de mil e quinhentos, e passa pela forma como o território foi ocupado, o que explica muito do que hoje existe com relação às irregularidades urbanas.

Tal ocupação inicia no âmbito da posse, tem seu nascedouro na legislação portuguesa, que vigorou até os anos de mil oitocentos e vinte, até a edição de leis nacionais, que evoluíram daquela época, em que a propriedade nem mesmo precisava de registro e assumia um caráter absoluto, para os dias atuais, em que ela precisa atender a sua função social.

Nessa perspectiva, no segundo capítulo será esmiuçada a propriedade irregular e ilegal, passando pelas formas de ocupação e fracionamento do solo, bem como pelos instrumentos criados pelo Poder Público com a finalidade de minimizar as diferenças e tornar legal essa ocupação, em âmbito Federal.

Depois, inicia-se a análise da legislação produzida pelo Estado do Rio Grande do Sul, por meio dos provimentos More Legal e Gleba Legal, com a criação de um procedimento para extremar a propriedade individual de cada lote, derivado da ocupação ilegal ou irregular, com a retirada desse lote de sua situação condominial, para que obtenha matrícula própria, devidamente localizada e individualizada.

Para isso, é imprescindível estabelecer as formas existentes de condomínio finalizando assim no terceiro capítulo, bem como expor as opções para sua extinção, e, finalmente, estabelecendo conceito, instrumentalização, evolução as diferenças entre os provimentos More Legal e Gleba Legal, para os imóveis urbanos e rurais, e como foi utilizado o procedimento para localização de imóvel rural na localização de lote urbano.

Pretende-se estabelecer de que forma os instrumentos de regularização fundiária, no caso o More Legal, pode contribuir para que a função da propriedade seja realmente desenvolvida e construir um roteiro registral das formalidades

necessárias à abertura de matrícula do imóvel urbano já individualmente descrito, de forma célere e eficiente, sem que seja necessária a intervenção do Poder Judiciário.

Para o desenvolvimento do presente estudo, adotar-se-á o método de pesquisa hermenêutico, atendendo-se à interpretação e compreensão de textos e publicações e tendo como regra orientadora a ideia de que na verdade objetivada, a que se busca no contexto da aplicação da norma jurídica. A metodologia bibliográfica também foi utilizada para explicar um problema a partir de referências teóricas já publicadas em documentos. Ou seja, partindo de um problema, realiza-se pesquisa nas mais variadas fontes de informação, em especial nas informações escritas.

2 O DIREITO DE PROPRIEDADE NO BRASIL

Historicamente é possível afirmar que a forma de ocupação do solo brasileiro foi feita apenas pela posse, pois na época era o meio pelo qual os países europeus, buscando expandir os mercados e obter novas mercadorias para comercialização utilizavam. Em decorrência de um desvio de rota, até hoje mal explicado, os portugueses chegaram às nossas praias, em torno do ano de 1500.

Essa história nos foi contada, exaustivamente ao longo desse período, mas hoje se sabe que os portugueses não foram os primeiros a “descobrir” a nossa pátria, mas sim os primeiros que dela tomaram posse. Essa forma de ocupação do solo, a posse, é o que melhor explica o nascimento da propriedade clandestina, irregular e ilegal.

Naquela época, a grande preocupação era com a ocupação do território, e de que forma poderiam garantir que os descobridores seriam aqueles que iriam usufruir dos benefícios que tais terras iriam proporcionar. Tais imóveis, que receberam o auxílio da Coroa Portuguesa, apresentaram uma ocupação muito mais legalizada do que as demais.

No restante do território, formou-se uma cultura de ilegalidade, que aliado ao desconhecimento da importância do registro da propriedade no ofício imobiliário competente e a falta de recursos para viabilizar a aquisição do imóvel próprio de forma regular, persiste até a atualidade.

Desta forma pretende-se investigar a origem da propriedade ilegal, que perpassa pelo histórico da ocupação de nosso território brasileiro, como qual o significado da posse e da propriedade, bem como quais reflexos esses institutos jurídicos possuem ao registro imobiliário, e qual o papel desempenham para que o problema da clandestinidade e irregularidade imobiliária possa ser saneado é imprescindível.

2.1 Histórico da ocupação do solo no Brasil

A origem da propriedade imóvel no Brasil remonta ao descobrimento, e ocorreu pela forma da ocupação efetiva da terra, pois, assim, a Coroa Portuguesa estava garantindo o seu direito de conquista. Foi aplicada no país, então, a legislação fundiária da época, o regime de sesmarias, pelo qual o rei de Portugal

transferia uma grande quantidade de terras ao particular, que recebiam junto o poder de jurisdição sobre aquele território (TORRES, 1996).

De acordo com Sarmiento Filho (2013) a colonização Portuguesa através da Carta de Sesmarias passou a oferecer terras gratuitamente para os chamados homens de qualidade que exerciam poder de mando e jurisdição no cível e no crime e a repassavam, a quem se propusesse a cultivá-la.

A ocupação do solo começou com a Coroa portuguesa que, ao aportar no litoral brasileiro e por força das expansões marítimas comuns na época, adquiriu o título originário da posse de toda a sua extensão territorial. Em seguida a Coroa Portuguesa cedeu os direitos possessórios de parte das terras aos então moradores das capitanias hereditárias Carta de Sesmarias, ou seja, alguns agraciados recebiam o direito de possuir a terra pública.

É o que explica Diniz (2013, p. 106):

com o descobrimento do Brasil, em 1500, inicia-se a história da propriedade imobiliária brasileira, uma vez que todas as terras passaram ao domínio público. A Coroa portuguesa instituiu a propriedade privada mediante doações, reguladas pelas Ordenações do Reino, aqueles que aqui aportaram, estimulando-as dessa forma a ocupar a terra descoberta, embora não lhes transferisse o domínio pleno das Capitanias. Os capitães recebiam da Coroa como patrimônio uma área de dez léguas, chamada sesmaria isenta de qualquer tributo, e as cinquenta léguas restantes seriam do Reino [...].

Assim as pessoas que obtinham o título de Sesmaria eram chamadas de sesmeiros ou donatários. Pagava-se tributo denominado dizimo. Tratar do direito de propriedade é tratar da questão da terra. No início quando a terra não era de ninguém a mesma era disputada palmo a palmo, era de todos e de ninguém, evoluindo assim do coletivo para o individual.

Essa legislação vigorou no Brasil até a proclamação da independência, e foi revogada por meio da resolução do governo real, editada em 17 de julho de 1822, que incorporou ao Estado brasileiro todas as terras que pertenciam à Coroa Portuguesa (SARMENTO FILHO, 2013).

Após a incorporação das terras que pertenciam a coroa portuguesa ao Brasil, foi criada a Lei orçamentária 317 de 1843 que criou o registro das hipotecas, configurando assim após um intervalo sem a presença do legislativo a sutileza da Lei nº 601 de 18/09/1850, considerada por Lei de Terras.

Antes da entrada em vigor dessa lei, as terras brasileiras podiam ser classificadas em terras particulares, que possuía um título legítimo para comprovar a ocupação; e em terras públicas, que estavam divididas em classes. A Lei de Terras teve o mérito de tentar conceituar as chamadas terras devolutas, e as classificou em simplesmente registráveis, revalidáveis e legitimáveis (BALBINO FILHO, 2001).

Fazendo uma leitura dessa lei, nota-se uma grande preocupação em regularizar o regime das sesmarias, por meio do enfrentamento com a ocupação generalizada das terras independentemente de titularização, pois procurou amparar e proteger a posse alicerçada na terra, independente da existência ou não de um título que a legitimasse, buscando proteger o posseiro e procurando lhe assegurar o direito de obter o domínio da terra (BALBINO FILHO, 2001).

A Lei de Terras foi editada para por um fim a esse Regime de Posse, ou seja, quem tivesse a posse mansa e pacífica seria considerado como proprietário. Dessa forma, era visto como proprietário quem era titular da Carta Sesmaria ou quem por força da Lei nº 601/1850, teve a sua posse legalizada. Não obstante a edição de outros diplomas legislativos, a Lei de Terras regulamentou a propriedade no Brasil até Janeiro de 1917 quando entrou em vigor o Código Civil (SARMENTO, 2013). Nesta leitura, observa-se que a posse tinha mais valor e posteriormente a propriedade, mas nos dias hoje nota-se novamente uma maior valorização da posse, invertendo-se novamente os papéis.

Nesse momento começa a ser delineado o direito registral, pois com a Lei de Terras passou a ser necessário que os donos passassem a ser conhecidos, ou seja, o direito de propriedade precisaria da publicidade inerente ao registro público para que se pudesse assegurar a segurança nas relações negociais que envolviam imóveis, desta forma pode-se dizer que os registros das hipotecas estariam chegando ao seu fim.

Essa necessidade foi exposta pela própria Lei de Terras que, em seus artigos 10 e 13, estabelecia:

Art. 10 – O governo proverá o modo prático de extremar o domínio público do particular, segundo as regras acima estabelecidas incumbindo a sua execução as autoridades que julgar mais convenientes [...]

Art. 13 – O mesmo governo fará organizar por freguesias o registro das terras possuídas, sobre as declarações feitas pelos respectivos possuidores, impondo multas e penas aqueles que deixarem de fazer nos prazos marcados as ditas declarações, ou as fizerem inexactas.

Para falar do surgimento do registro de imóveis, um dos mais conhecidos dentre os registros públicos regulamentados na legislação pátria, é preciso falar um pouco do seu surgimento no mundo deste registro, e também, dos institutos da posse e propriedade, que se complementam, porém não são sinônimos.

2.2 O registro imobiliário e sua história

O registro imobiliário está amparado nos costumes feudais, sistema no qual o poder do senhor feudal repousava na propriedade, que era o centro da organização política, social e econômica da Europa Ocidental na idade média. O domínio pleno da terra era do senhor feudal que, por meio dele, relacionava-se politicamente com o monarca, e controlava a utilização da terra por meio de diversos direitos reais limitados.

Em virtude desse fato, toda e qualquer transação que envolvesse imóveis precisaria, obrigatoriamente, da intervenção do senhor feudal, independentemente de qual fosse a natureza do imóvel ou do direito envolvido na negociação. Desses relacionamentos surgiu a necessidade de que tais negócios tivessem publicidade, para que todos pudessem ter conhecimento da transação efetuada. Sendo assim, Francisco (1999), na obra “Do registro de imóveis e seu cancelamento”, enfatiza que o registro era um ato de abrangência da publicidade dos bens adquiridos dando segurança ao negócio jurídico. Explica, ainda, que foram elaborados recursos que iriam proteger o comprador de boa fé, a fim de preservar o negócio jurídico caso não fossem cumpridas as normas então vigentes da publicidade.

Com o fim da era feudal, onde a propriedade se encontrava na mão dos senhores, surgiu a necessidade de se transferir o controle dos negócios jurídicos nos quais o objeto era o imóvel para os cuidados do Estado. Isso, aliado ao nascente capitalismo comercial, delineou o surgimento do registro imobiliário, que foi implantado com vários formatos nos países da Europa (FRANCISCO, 1999).

O surgimento do registro imobiliário teve reflexos no Brasil, e com a entrada em vigor do Código Civil de 1916, foram criados os registros públicos, dentre eles, o ofício imobiliário, encarregado de reunir os direitos reais, e a eles dar publicidade. Dentre os direitos reais, assume papel relevante o direito de propriedade, que na dicção do léxico, “é o direito a todos assegurado de usar, gozar e dispor de seus

bens, e reavê-los do poder de quem injustamente os possua, salvo as limitações impostas por lei” (SIDOU, 1991, p. 90).

2.3 Posse e propriedade e delimitações

O artigo 1.225 do Código Civil de 2002 especifica os direitos reais concebidos por nosso ordenamento jurídico, são eles: a propriedade, a superfície, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, o direito do promitente comprador do imóvel, o penhor, a hipoteca, a anticrese, a concessão de uso especial para fins de moradia, a concessão de direito real de uso.

Dentre tais direitos, ressalta-se o de propriedade, que pode ser conceituado como sendo “o mais importante e o mais sólido de todos os direitos subjetivos, o direito real por excelência, é o eixo em torno do qual gravita o direito das coisas”. (MONTEIRO, 1985/1986, p. 88)

Conforme os elementos acima citados, usar compreende o direito de exigir da coisa todos os serviços que ela pode prestar, sem alteração da sua substância; gozar, o de fazer frutificar a coisa e auferir-lhe os produtos; e, dispor, o mais importante, o de consumir a coisa, aliená-la, gravá-la de ônus ou de submetê-la ao serviço de outrem.

Entretanto, esses atributos do direito de propriedade têm assento na disposição inserta no art. 1.228 do Código Civil atualmente em vigor, *litteris*: “A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder do poder de quem quer que injustamente os possua”.

Em outra concepção, o direito de propriedade pode ser entendido como sendo absoluto, exclusivo e perpétuo ou irrevogável. Absoluto, no sentido de que o proprietário poderá dispor da coisa como bem entender, adstrito apenas a determinados enquadramentos impostos pelo Poder Público ou pela propriedade dos demais cidadãos; exclusivo, conforme art. 1.231 do Código Civil Brasileiro, por não poder a mesma coisa pertencer com exclusividade e simultaneamente a duas ou mais pessoas; e, perpétuo ou irrevogável, por perdurar independentemente de exercício, enquanto não sobrevier causa legal extintiva.

O fundamento jurídico pode ser encontrado na Carta de 1988, que harmonizou esse direito entre os direitos e garantias fundamentais, preconizando:

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;

De acordo com Silva (2000, p. 276), o mesmo complementa o raciocínio citado afirmando:

nessa conformidade é que se pode falar em direito subjetivo privado (ou civil) do proprietário particular, como pólo ativo de uma relação jurídica abstrata, em cujo pólo passivo se acham todas as demais pessoas, a que corre o dever de respeitar o exercício das três faculdades básicas: *uso, gozo e disposição* (CC, art. 524).

Vale dizer, enfim, que as normas de Direito Privado sobre a propriedade não que ser compreendidas de conformidade com a disciplina que a Constituição lhe impõe. (Grifado no original).

Assim, entende-se que o direito de propriedade está definitivamente inserido no âmbito do Direito privado, não sendo mais possível compreendê-lo sob a ótica do direito individual. A propriedade deverá acolher aos fins sociais e a sua apropriada utilização.

Outra perspectiva na definição do direito de propriedade pode ser obtida de Gomes (1991), que o conceitua valendo-se de três critérios: sintético, analítico e descritivo. Sinteticamente, é a submissão de uma coisa, com todas as suas relações, a uma pessoa. Analiticamente, é o direito de usar, fruir e dispor de um bem - e de reavê-lo de quem quer que injustamente o possua. Descritivamente, é o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei.

A partir da doutrina de Torres (1996, p. 25) “a propriedade imóvel se adquire por dois modos principais: originário e derivado”. Na forma originária, pode ser adquirido no modo de ocupação, usucapião e acessão natural, ou seja, é aquisitivo de propriedade. Já o derivado se dá na forma declaratória de transmissão (como, por exemplo, do vendedor para o comprador), existindo uma cadeia dominial entre as transmissões, ressaltando que as condições da terra adquirida não terão a mesma qualidade.

Paralelamente ao direito de propriedade, caminha o instituto da posse, que é um dos elementos constitutivos do direito de propriedade, porém possui regras próprias e, atendidas determinadas condições, pode transformar-se em propriedade. É um estado de fato e de direito que precede a propriedade.

Quando se fala na palavra posse logo vem a noção de assenhoramento pela pessoa ter algo para si, mas isso não significa que se é dono de alguma coisa, mas sim da vontade de possui-la, que nem sempre vem acompanhada de usufruir, utilizar. Pode-se somente ter e outra pessoa utilizar, e ter e outra pessoa usar. De acordo com a teoria subjetiva de Savigny e a teoria objetiva de Ihering obter-se um pouco da compreensão e da distinção das mesmas, e a sua funcionalidade social.

Para Carnacchioni (2014, p. 23), a teoria de subjetiva de Savigny consiste na ideia de que “não basta o contato físico e a existência de um poder de fato, material, sobre uma coisa, sendo essencial que a pessoa tenha a intenção de a ter para si”, ou seja, a ausência da vontade de ter algo para si não faz com que você tenha posse, e sim que você seja meramente um detentor. Para que a posse seja reconhecida nessa teoria, tem-se que ter tanto o controle material sobre a coisa quanto a intenção e vontade de tê-la realmente (*corpus* e *animus*).

Já a teoria objetiva de Ihering parte do princípio de que é preciso ter os elementos, *corpus* e *animus*, juntos como complementos. Nessa concepção o sujeito não precisa ter um contato direto com a coisa para que tenha o poder sobre a mesma. Com relação a essa teoria, Carnacchioni (2014, p. 26) salienta que “para ser possuidor basta se comportar em relação a coisa como normalmente o proprietário agiria”, ou seja, o sujeito lida com a posse como se fosse dono e possui atitudes de um verdadeiro proprietário. De acordo com o artigo 1.210 do Código Civil Brasileiro “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Entende-se assim que não é preciso a vontade, a intenção de ter algo, mas agir como se fosse proprietário do bem. Cita-se como exemplo a figura do locatário, arrendatário, que simplesmente não possuem a intenção de utilizar e usar a propriedade, porém tratam a mesma como se fossem proprietários.

Na verdade, percebe-se que as teorias se confundem muito aos olhos dos doutrinadores, pois a posse e a propriedade para alguns são elementos autônomos, e, para outros, são vistos como complementares.

Para a doutrina brasileira, o direito de propriedade pode ser destacado como o mais amplo e de maior importância perante os demais direitos reais. E por ser considerado de extrema significância, o seu exercício estabelece, quanto ao proprietário obrigações/deveres para ajustar-se aos interesses da coletividade.

Segundo Nascimento (2003, p. 116) “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”. Sendo assim, há de se observar como cada município afere a função social e de que forma o mesmo busca diferenciar um do outro.

Dessa forma, o principal fim da propriedade é que atenda a sua função social. Mas, qual o real significado dessa expressão e a sua relevância na regularização dos imóveis é o que precisa ser descoberto, a fim de aclarar a importância que assume hoje para a população ter o “documento” da matrícula de sua moradia.

2.4 A função social da propriedade

Nas Constituições de 1934, 1937, 1946 e 1967, e na Emenda Constitucional nº 1/69, percebe-se que houve uma preocupação para que a função social da propriedade fosse introduzida no ordenamento jurídico brasileiro, porém foi apenas à partir da promulgação da Carta Política de 1988, que esse instituto foi elevado ao *status* de direito fundamental, e passou a irradiar os seus efeitos para o direito civil, estabelecendo regras e princípios que, direta o indiretamente, reflitam sobre esse direito real (NASCIMENTO, 2003).

Diante dessa reflexão é possível constatar que a propriedade foi inserida nesse diploma como um direito fundamental, cuja finalidade é garantir ao ser humano uma moradia digna. Nesse sentido a propriedade foi destacada como indispensável para que, efetivamente, o respeito aos direitos humanos fosse concretizado no princípio da dignidade da pessoa humana.

Então, pode-se verificar que o direito real de propriedade ostenta, ainda, um caráter existencial, principalmente quando vinculado ao direito fundamental de moradia. Por meio da constitucionalização desse direito real é possível obter a garantia à dignidade do ser humano que pode inclusive exigir do Estado a realização de políticas públicas para viabilizar o acesso à esse direito fundamental (CARNACCHIONI, 2014).

Nas Constituições anteriores havia um impedimento jurídico para que a função social da propriedade fosse plenamente cumprida, pois estava inserida ou em regra programática ou norma constitucional que dependia de complementação. O mérito da Constituição Federal atualmente em vigor é que, além de inserir esse

instituto como direito fundamental, também estabeleceu mecanismos para o seu exercício pleno. Essa é a leitura de Tupinambá (2003, p. 116) que expõe:

a Constituição de 1988 se adiantou para conceder uma melhor explicitude à função social. No referente aos terrenos urbanos e para dar viabilidade à política de desenvolvimento urbano, regrou no §2º do artigo 182 que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”. (Grifado no original).

Por essas palavras pode-se concluir que esse artigo trouxe clareza para o melhor entendimento do que é realizar a função social da propriedade. Tal compreensão, porém, carregou consigo dois problemas, municípios que não tem obrigatoriedade do plano diretor e nos que possuem a existência de uma função social diferenciada entre eles.

Citamos assim um exemplo do Rio de Janeiro onde se pode observar a aplicabilidade do exercício da função social expressa no plano diretor, ao garantir ao município a supremacia da lei que estabelece as regras do ordenamento e ocupação do solo urbano no seu território.

Na ação de Recurso Extraordinário nº 212.780-9 o Supremo Tribunal Federal reconheceu a validade da modificação da lei que estabelece as regras de ocupação do território municipal sobre loteamento aprovado e registrado no ofício imobiliário (em atendimento a Lei 6.766/79) corroborando a força da legislação que estabelece o plano diretor nos municípios e o fato de seus efeitos valerem imediatamente à partir da data de sua publicação. Sobre isso relata o Ministro Ilmar Galvão (1999):

loteamento urbano. Aprovação por ato administrativo, com definição do parcelamento. Registro imobiliário. Ato que não tem o efeito de autorizar a edificação, faculdade jurídica que somente se manifesta validamente diante de licença expedida com observância das regras vigentes à data de sua expedição (RE 212.780, rel. min. Ilmar Galvão, julgamento em 27-4-1999, Primeira Turma, *DJ* de 25-6-1999).

O ponto cerne do exercício da função social da propriedade, no entanto, reside no fato da regularização jurídica da propriedade ser necessária para sua concretização. Apesar de toda a evolução legislativa, ainda persistem os problemas de irregularidade e ilegalidade do direito de propriedade, que precisam ser investigados para que o exercício pleno da função social seja exercido.

2.5 A propriedade irregular e ilegal

A regularização tornou-se necessária em decorrência da grande proliferação de assentamentos ilegais no país. Isso significa que só haverá regularização se existirem assentamentos ilegais. Quando se discute a irregularidade da ocupação do solo e as soluções para esse problema, deve ser feita a distinção entre a ocupação clandestina e a irregular, para compreender os mecanismos jurídicos criados para acabar com essas situações.

Didaticamente, existem alguns critérios para se definir o que significa a ilegalidade na ocupação do solo. Segundo Barros e Bruno (2010, <https://www.google.com.br>), dentre eles podemos citar por tipologia do assentamento (loteamento irregular ou clandestino); por natureza da área (pública ou particular); por tipo de irregularidade (fundiária/registraria; técnica/urbanística; edilícia).

Dentre esses critérios, aquele que se refere à forma de assentamento assume especial relevância para a regularização de lotes, pois a distinção entre o assentamento irregular e clandestino vai definir o meio pelo qual a propriedade ilegal será transformada em legal.

Então, o loteamento irregular pode ser definido como aquele que detém algum tipo de cadastro no poder público municipal, ou seja, em algum momento o responsável pela gleba realizou uma consulta prévia ou protocolou parte da documentação, porém não concluiu as etapas até aprovar o projeto. Também se enquadra nesse conceito o loteamento que possui projeto aprovado, mas o loteador não executou as obras previstas no projeto. O resultado disto é uma área com infraestrutura incompleta ou sem as mínimas condições para ser habitada.

Já o conceito de loteamento clandestino pode ser delineado como aquele que não tem qualquer tipo de encaminhamento no setor competente do município, e por isso mesmo não respeita nenhuma norma urbanística, não havendo sequer a garantia que o loteador é o proprietário da área onde foi executado o assentamento (BARROS; BRUNO, 2010, <https://www.google.com.br>).

Desde o período da colonização, a Coroa Portuguesa estava mais preocupada com a ocupação do Oriente e, por isso, transferiu aos particulares, por meio das Capitânicas Hereditárias, a tarefa de ocupar o território nacional, assentar vilas e urbanizá-las.

Alfonsin (1997) mostra que esse é o motivo pelo qual apenas algumas cidades como (Salvador, Rio de Janeiro, Minas Gerais) que receberam apoio e orientação da Coroa, seguiram um modelo de traçado regular. As demais, que seguiram o modelo dominante na colonização brasileira (fundação e urbanização realizada por particulares) possuem uma malha muito irregular, sem apresentar qualquer preocupação com os critérios urbanísticos necessários para que a cidade funcione.

Essa pode ser citada como uma das principais causas da ilegalidade nos assentamentos urbanos, que dificultam a legalização da propriedade, pois na sua origem, a aquisição da propriedade não é concluída de forma a assegurar a segurança jurídica disponível pela legislação aos adquirentes. Nesse contexto é necessário esclarecer as diferenças entre a posse e a propriedade para viabilizar a compreensão do procedimento para regularizar os lotes adquiridos de forma irregular, e por isso mesmo, não reúnem as formalidades necessárias ao seu registro.

3 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E O PARCELAMENTO DO SOLO

O parcelamento nas cidades está intimamente ligado a regularização fundiária urbana, pois a irregularidade do solo nasce da ocupação e da divisão ilegal da terra, decorrente do desrespeito às normas estabelecidas para a implantação de empreendimentos que possibilitam o fracionamento e edificação ordenada do território do município. Para falar da regularidade dessa situação, é preciso iniciar com os meios legais de parcelamento.

Dessa forma, antes de qualquer investigação mais aprofundada sobre o tema, é necessário percorrer a via pela qual o empreendedor consciente idealiza e implanta o parcelamento do solo, de acordo com a legislação vigente no país.

3.1 Parcelamento do solo urbano e a Lei 6.766/79

Segundo Amadei (2014, p. 71), diz que “parcelar é fracionar ordenadamente. É partir, dividir, gerar partículas, pedaços, quinhões, porções ou fragmentos”. O parcelamento do solo urbano tem por objetivo principal organizar espaço urbano destinado a habitação.

Assim, entende-se, que sua finalidade deve-se ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas, e é a própria Lei Federal 6.766/79, com alterações promovidas pela Lei nº 9.785/99 que regula os meios adequados ao parcelamento do solo urbano em seu artigo 2º, *in verbis*: “O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento e desmembramento, observadas as disposições desta Lei e das legislações estaduais e municipais pertinentes”.

Este tema levanta muitas questões quando adentram no Poder Público e interessado em serviços ligados a loteamento e desmembramento, pois esses projetos têm por objeto, em regra, imóveis rurais, apesar de terem, muitas vezes, finalidades urbanas.

Conforme a lição de Amadei (2014, p. 14) o parcelamento têm diversas finalidades como vê-se a seguir:

parcelamento regular - é parcelamento aprovado, registrado e devidamente executado (ou implantado), em conformidade com a Lei e com as licenças expedidas.

Parcelamento clandestino – é parcelamento não aprovado, oculto à Administração Pública.

Parcelamento irregular – é parcelamento aprovado, mas não registrado ou, ainda que registrado, com falha na implantação.

Parcelamento regularizado – é o parcelamento informal (clandestino ou irregular) que foi formalizado, pela regularização urbanística, administrativa, registraria e civil.

De acordo com artigo 2º em seus parágrafos § 1º e 2º da lei 6.766/79, diz que:

§ 1º - Considera-se Loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Antes de partirmos para os tipos de parcelamento, apenas para recordar um breve conceito de imóvel urbano e imóvel rural. Para Avvad (2012, p. 542), são “urbanos aqueles que servem para a construção de quaisquer benfeitorias, podendo situarem-se, tanto dentro do perímetro urbano, ou fora dele, desde que destinados a fins residenciais”.

Já imóvel rural está conceituado pela Lei 8.629/93 em seu artigo 4º, inciso I, da seguinte forma: “Imóvel rural: é o prédio rústico, de área contínua, independentemente da sua localização, que se destina ou possa destinar-se à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial”.

Importante frisar, que o fracionamento gerador da individualização da propriedade sofre de limitações impostas pela legislação quanto à dimensão dos imóveis resultantes.

No que pertine à propriedade urbana, as áreas são previstas na Lei 6766/79, que em seu art. 4º, inc. I, informa que o lote terá área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada não inferior a 5,00m (cinco metros), ressalvadas maiores exigências contidas em lei estadual ou municipal.

No que concerne à propriedade rural, estabelece o Estatuto da Terra - Lei nº 4.504/64, art. 65 - que o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensões inferiores à constitutiva do módulo de propriedade rural. Através da Lei nº 5.868/72, em seu art. 8º, admitiu-se a comparação do módulo rural e a fração mínima de parcelamento do imóvel, admitindo para fins de quantificação das porções resultantes a prevalência da menor área, ou seja, aquela relativa à chamada f.m.p. (fração mínima de parcelamento).

Sendo assim, esta fração mínima é diferenciada conforme cada região e é fixada em ato do INCRA. Em grande parte do Rio Grande do Sul, esta fração é de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados).

Assim, quaisquer fracionamentos submetem-se aos limites mínimos expostos.

A seguir veremos, de forma isolada, cada uma das formas citadas para uma adequada compreensão dos efeitos de cada qual delas sobre o parcelamento.

3.1.1 Loteamento / desmembramento

Para Rizado (1996, p. 39) conceitua-se loteamento como “a operação que se utiliza de dados técnicos de agrimensura para dividir uma área em tantas outras porções autônomas, com possibilidade de vida própria”.

Visto isso, precisa-se analisar o conceito de gleba, que, em sentido urbanístico, é uma área de terras ainda não urbanizada. Segundo o Plácido e Silva, a definição de gleba tem, em sua origem, conotação rural, empregado para identificar toda porção de terreno destinado a cultura. Nessa perspectiva tem seu nascedouro no campo, mesma situação da maioria das áreas hoje designadas como urbanas, que pertenciam ao território rural, e com o passar das décadas, em decorrência da expansão urbana necessária para acomodar a população, foram designadas como urbanas.

Então, sob tal perspectiva, nas palavras de Amadei (2012, p. 3):

parcelar a propriedade imobiliária, pois, na perspectiva civilista, é exercer uma das faculdades do domínio atrelada à disponibilidade da coisa: quem é dono e, por isso, pode dispor da coisa, tem a faculdade de dispor do bem no seu todo ou de modo fracionado.

A essa perspectiva civilista, no entanto, se sobrepõem as restrições do Poder Público, estabelecidas pelo Direito Urbanístico, obedecendo às diretrizes e limites legais de política e desenvolvimento urbano, e pelo Direito Ambiental, que busca garantir o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Segundo a lição de Azevedo (1983, p. 67):

o parcelamento do solo é a divisão de uma gleba em lotes, que passam a ter vida autônoma, com acesso direto à via pública. A gleba parcelada perde a sua individualidade, a sua caracterização originária, dando nascimento a

várias parcelas individualizadas, que recebem o nome de “lotes”. Daí a denominação de “loteamento”. (Grifado no original).

Para Meirelles (1979, p. 120), “é a divisão voluntária do solo em unidades edificáveis (lotes), com abertura de vias e logradouros públicos, na forma da legislação pertinente”.

Seus elementos caracterizadores são: a) subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação; b) abertura de novas vias de circulação ou de logradouros públicos dentro da gleba; e, c) a modificação, ampliação ou prolongamento do sistema viário existente na gleba.

Assim, vê-se que o loteamento urbano, mesmo que a gleba esteja situada na zona rural, quando a subdivisão desta se efetuar para a formação de lotes destinados à edificação, ou, em último caso, destinada a fins urbanos.

Ainda dentro da modalidade de Loteamento, tem-se o “Loteamento Fechado”, cuja característica é por ter a denominação de acesso controlado, cujo contorno é cercado ou murado, sendo previsto em lei municipal. Na verdade o loteamento fechado também é regido pela Lei nº 6.766/79, e de forma alguma confundível com o condomínio edilício regido pela Lei nº 4.591/64.

A peculiaridade que distingue o loteamento fechado do comum é o controle de acesso, e, por ser cercado, pois é concebido no esforço de potencializar segurança e qualidade de vida.

A definição de desmembramento como já citada anteriormente, é o aproveitamento do sistema viário existente. Trata-se, de um procedimento sem ato de urbanização e sem qualquer transferência de área ao domínio público.

Dentre seus elementos caracterizadores podemos citar: a) subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação; b) utilização do sistema viário existente; e, c) presença dos equipamentos comunitários básicos, tal como no §5º do citado art. 2º da Lei nº 6.766/79.

Sendo esta mais uma das formas de fracionamento que provoca o seccionamento da propriedade e possibilita a criação de imóveis autônomos. Não é tão disseminado quanto o loteamento e, por vezes, é ludibriado a pretexto de tratar-se a realização de simples desdobro, forma que veremos logo mais.

3.1.2 Desdobramento / fracionamento

Outra forma de parcelar o solo urbano é celebrado como “desdobro ou fracionamento” é a divisão da área do lote para a formação de novos lotes e que a própria Lei 6.766/79 encarrega-se de tratar do mesmo apenas de passagem no parágrafo único do art. 11, delegando a competência ao “Município ou do Distrito Federal para a fixação dos requisitos exigíveis para aprovação do desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação de área pública tenha sido inferior à mínima prevista no §1º do art. 4º da Lei”.

O desmembramento de lote nada mais é do que o desmembramento de área, com definição no art. 2º, §2º, da mesma Lei. Entretanto, dada sua menor abrangência, ficou fora da previsão legal e, portanto, não se sujeita aos rigores do processo de registro previsto no art. 18, gerando apenas ato de averbação.

Tal procedimento encontra amparo no art. 167, II, 4 da Lei 6.105/73, *verbis*:

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

[...]

II – a averbação:

[...]

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis.

Contudo, não há limitação da quantidade de lotes resultantes do processo de desdobro, devendo apenas ser respeitadas testada e área mínima.

Para Dahbir (2010, p. 354), o fenômeno do desdobro se explica da seguinte forma:

com relação ao desdobro (ou fracionamento), para exemplificar ocorre o seguinte: se um terreno de 6.000m² for desmembrado em dez (10) partes iguais, na mesma quadra, cada lote possuirá 600m² - por óbvio-. Se o mínimo módulo urbano do município for 300m², por exemplo, admite-se o desdobro de cada lote de 600m² em dois de 300m².

Entretanto, por ser de competência do Poder Público Municipal definir se este ou aquele procedimento é de simples desdobro ou se deverá enquadrar-se no desmembramento sujeito à norma do art. 18 da Lei nº 6.766/79.

Desta forma, afim de, evitar que através do desdobro se ocorressem verdadeiros desmembramentos que deveriam sujeitar-se ao rito do art. 18 da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, mais uma vez vem mitigar o entendimento definindo

a hipótese em que se aplica o simples desdobro, de acordo com a Consolidação Normativa Registral e Notarial do Estado do Rio Grande do Sul:

Art. 529.

[...]

§2º. Independente do Registro Imobiliário previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/79, o fracionamento de terreno, segundo dimensões fixadas na legislação municipal.

§3º. Inexistindo norma municipal disciplinando a matéria, o fracionamento não abrangerá área superior a 01 (uma) quadra urbana, observada, sempre, a prévia aquiescência do Município.

Por conseguinte, neste Estado, inexistente norma municipal disciplinadora, o desdobro não poderá abranger área maior de uma quadra urbana, sendo, para os demais casos aplicáveis a norma genérica dos desmembramentos prevista nos arts. 2º, § 2º c/c 18 da Lei nº 6.766/79.

3.2 A regularização fundiária urbana

O termo regularização pode ser compreendido como o ato ou efeito de regularizar, de resolver, de tornar regular, tornar razoável. Então, aplicando esse entendimento ao imóvel urbano, compreende a ação de tornar regular o terreno ou a gleba incorporada à cidade (GÓES, 2014, <http://irib.org.br>).

A regularização fundiária urbana, então, pode ser definida como um processo de reconhecimento de direitos previstos na Constituição Federal, especificamente o direito à moradia e à cidade, aos moradores de assentamentos irregulares, especificamente os de baixa renda, por meio da promoção da segurança na posse, do endereçamento oficial, do acesso a serviços públicos essenciais, a créditos e a financiamentos imobiliários para melhoria física das suas habitações (BARROS; BRUNO, 2010).

É importante ressaltar que não se deve compreendê-la apenas como a regularização jurídica dos lotes, nem como a recuperação urbana do assentamento, por meio de urbanização da área, muito menos como a regularização urbanística do espaço urbano ocupado. A regularização fundiária engloba todos esses conceitos, e os ultrapassa.

Então, é possível esmiuçar o seu significado por meio de duas visões predominantes: a regularização jurídica dos assentamentos, titulação dos lotes

(*stricto sensu*); e a regularização jurídica, ambiental, urbanística e social, denominada de regularização fundiária plena (*latu sensu*) (ALFONSIN, 1997).

Nas palavras de Alfonsin (1997, p. 97), a regularização fundiária é:

o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência a permanência de populações moradoras de 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.

Ela ocorre quando a posse dos moradores é preservada no próprio local onde fixaram residência, sendo esse um dos princípios das intervenções para viabilizar a transferência da propriedade a esses moradores. Exceção a essa regra se observa nas áreas de risco, quando o poder público deve trabalhar o reassentamento dessas famílias para outro local, adequado à moradia.

Desta forma, realizando a regularização fundiária, o Município dá garantia ao direito a moradia digna e ordena o uso do solo urbano transformando meros locais de moradia em endereços formais, gerando informações para arrecadação de tributos, tornando possível o acesso a financiamentos e dando segurança aos ocupantes (AVVAD, 2012).

Na regularização fundiária tem-se quatro modalidades previstas na legislação brasileira: a) regularização fundiária de interesse social (Lei 11.977/2009); b) regularização fundiária de interesse específico (Lei 11.977/2009); c) regularização fundiária inominada ou de antigos loteamentos (Lei 11.977, art. 71); e d) regularização fundiária em imóveis de patrimônio público (Lei 11.481/2007) (COIMBRA; FAGUNDES, 2011, <http://irib.org.br>).

No Brasil, a regularização fundiária urbana percorreu um caminho jurídico tortuoso, até estar alcançar o formato no qual atualmente está estruturada. É imprescindível investigar esse caminho, por meio da legislação que, ao longo das décadas, foi sendo editada buscando resolver o problema da moradia, iniciando pela esfera federal e finalizando pela estadual, percorrendo os meios de regularização das glebas maiores, a fim de aclarar o mecanismo utilizado para a legalização dos terrenos individualmente considerados.

3.3 Legislação federal que regula a regularização fundiária urbana

Revisada a definição do que significa regularizar terrenos urbanos, deve ser feito um retrospecto legislativo, pois muitos dos instrumentos que viabilizam essa regularização foram regulados em legislações esparsas e, atualmente, estão reunidos e definidos na Lei nº 11.977/2009, que entre diversas matérias, conceituou e regulamentou os requisitos e instrumentos para a sua realização.

No campo da regularização de lotes urbanos, para que a população de baixa renda tivesse acesso à propriedade e seus benefícios, o Decreto-Lei nº 271 de 28 de fevereiro de 1967 se destaca por regular o instituto da concessão do direito real de uso para os imóveis públicos ou particulares. É a primeira vez que esse instrumento de política urbana aparece no ordenamento jurídico.

Posteriormente a Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 estabeleceu a regulamentação do parcelamento do solo urbano, nas modalidades de Loteamento (subdivisão da gleba em lotes com abertura de vias públicas) e Desmembramento (subdivisão da gleba em lotes com o aproveitamento do sistema viário já existente). Também transformou em crime contra a Administração Pública o loteamento irregular e, ao mesmo tempo, autorizou os municípios a realizar a regularização fundiária quando o loteador for omissor (art. 40).

Essa lei foi alterada, em 1999, pela Lei nº 9.785, introduzindo mecanismos que facilitaram a regularização fundiária, inclusive em áreas com registro de imissão na posse, criando a cessão de posse por instrumento particular. Tal regularização, no entanto, ainda está vinculada aos requisitos e autorizações previstos na Lei nº 6.766/79.

A principal responsável por alterar o curso da aplicação da lei nas regularizações foi a Carta Política de 1988, ao elevar a função social da propriedade a um patamar que irradiaria seus efeitos sobre toda a legislação que tratava ou trataria da matéria (art. 182), e ao introduzir dos instrumentos de política urbana nesse patamar, a usucapião especial urbano e a concessão de uso (art. 183). Essa iniciativa abriu caminho para que a população carente tivesse acesso a uma moradia digna, e nesse caminho foram introduzidos todos aqueles que necessitavam de uma forma de regularizar a propriedade. À partir da sua promulgação passaram a surgir na legislação pátria diversos instrumentos que tinham como finalidade legalizar a propriedade urbana.

Nessa perspectiva, outro importante marco legislativo a ser destacado é a Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade, que regulou, justamente, os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, e reuniu todos os instrumentos jurídicos de regularização da propriedade urbana até então inseridos no ordenamento jurídico e, ao mesmo tempo, criando outros, de aplicação imediata, visando à solução do problema de moradia no país.

Entre esses instrumentos, estão indicados no inciso V de seu artigo 4º:

- a) desapropriação; [...]
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície; [...]
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos; [...]
- t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;
- u) legitimação de posse.

O Estatuto da Cidade também regulava o instituto da Concessão de Uso Especial para fins de moradia - CUEM, no entanto, esse dispositivo foi vetado pelo Presidente da República por discordar da forma como esse instrumento de regulação urbana havia sido disciplinado. Para reparar essa situação e reintroduzi-lo no ordenamento jurídico, editou a Medida Provisória nº 2.220 em 4 de setembro 2001.

Nesse viés, o Decreto-Lei nº 9.760 de 5 de setembro de 1946, que estabelece regras sobre os imóveis de propriedade da União, regulamentou a demarcação desses imóveis para regularização fundiária, cuja alteração foi introduzida pela Lei nº 11.481 de 31 de maio de 2007. É importante ressaltar que essa competência pertence exclusivamente a União. Essa lei também estendeu aos Estados e Municípios a possibilidade de utilizar o procedimento de demarcação de imóveis antes da entrada em vigor da Lei nº 11.977/2009, que introduziu a possibilidade de demarcação urbanística, a ser promovida pelos Municípios, em algumas hipóteses de regularização fundiária urbana.

Seguindo essa linha de atuação, ainda foram editadas as Leis nº 11.977 de 7 de julho de 2009, que converteu a Medida Provisória nº 459 de 25 de março de 2009 em Lei, e nº 14.424/2011, que a alterou. Esse dispositivo legal introduziu no

ordenamento jurídico o Programa denominado “Minha Casa Minha Vida”, e nessa linha, dispôs em seu capítulo III sobre a matéria de regularização fundiária de assentamentos urbanos, admitindo condições e instrumentos especiais para a legalização jurídica dos terrenos urbanos.

Ainda tem o mérito de definir os principais instrumentos a serem utilizados para essa finalidade e delimitar os requisitos para que a regularização fundiária pudesse ser realizada (art. 47 e seguintes).

Todos esses instrumentos possibilitaram a criação de outros meios de legalização dos terrenos urbanos nos Estados, inclusive no Estado do Rio Grande do Sul, cuja investigação é objeto deste texto.

3.4 Instrumentos de regularização criados no Estado do Rio Grande do Sul

Durante o processo de introdução dos diversos mecanismos legislativos com a finalidade de regularizar o parcelamento do solo e a propriedade, transferindo a titularidade do domínio para o morador que efetivamente ocupa o lote, os Estados brasileiros passaram a tomar a iniciativa para, nos seus territórios, regularizar os assentamentos clandestinos.

Reveste-se de especial relevância para o tema desta monografia um provimento pioneiro, editado pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, por estabelecer formas de aplicar os mecanismos federais de regularização no caso concreto. Tal provimento foi denominado de *More Legal* e, pela sua eficiência e pioneirismo, ainda hoje permanece em vigor, devidamente adaptado às leis que foram sendo editadas durante o período de sua vigência.

3.4.1 Projeto More Legal

Iniciativa pioneira no Estado do Rio Grande do Sul, atualmente integra a Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul - CNNR (artigo 511 e seguintes), o Projeto More Legal foi elaborado em 1995, pelo Corregedor-Geral da Justiça, Desembargador Décio Antonio Erpen e Consolidado através dos Provimentos nº 39/95 e nº 1/98. Posteriormente, sofreu alterações decorrentes da publicação dos Provimentos nº 17/99 – CGJ, nº 28/04 - CGJ e nº 21/11 – CGJ, que instituíram o “More Legal 2, 3 e 4”, através do Corregedor – Geral,

Desembargador Aristides Pedroso de Albuquerque Neto, com o propósito de introduzir medidas para auxiliar a regularização de loteamentos, desmembramentos ou fracionamento de imóveis urbanos ou urbanizados, com a consequente legalização do exercício da posse através de registro imobiliário (CORREGEDORIA, 2004).

Conforme já destacado, a iniciativa da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul buscou resolver o problema da propriedade informal, tema recorrente no Brasil, e, em grande parte, conseguiu ao estabelecer requisitos e autorizar o Poder Judiciário, por meio da iniciativa pública e/ou privada, a retirar da ilegalidade o parcelamento irregular ou clandestino do solo, pelo procedimento de jurisdição voluntária.

Além da falta de condições financeiras do adquirente, a clandestinidade do parcelamento tem origem no rigor da contraprestação estabelecida na Lei nº 6.766/79, que exigia a transferência de 35% da área total ocupada pelo parcelamento ao Poder Público Municipal, e fosse destinada aos equipamentos urbanos e comunitários, inviabilizando, principalmente, os loteamentos destinados à população de baixa renda.

Atualmente, a nova redação do art. 4º da Lei nº 6.766/79 acabou com essa rigidez, ao estabelecer que a proporção de áreas destinadas ao sistema de circulação, equipamentos urbanos e comunitários, e espaços livres de uso público para cada zona, decorrente do parcelamento do solo, será fixado pela legislação municipal.

O Provimento nº 32/2006 que introduziu a Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul - CNNR que se encontra em vigor no Rio Grande do Sul, dedicou um capítulo para tratar do problema da regularização. Nela se encontram inseridos, de forma adaptada, uma grande parte dos instrumentos de política urbana para regularização, já anteriormente referidos.

Para se compreender a localização e regularização do lote individualmente considerado, hipótese introduzida pelo Provimento More Legal, é importante investigar os requisitos exigidos para que a gleba irregular ou clandestina possa ser regularizada. A previsão para regularizar está especificada no artigo 511 e as exigências estão discriminadas no artigo 512, ambos da CNNR, cujo teor segue reproduzido:

Art. 511 – A regularização e registro de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro de imóveis urbanos ou urbanizados, incluindo situações de condomínio, ainda que localizados em zona rural, nos casos especificados, obedecerá ao disposto neste provimento.

[...]

Art. 512 – Nas comarcas do Estado do Rio Grande do Sul, em situações consolidadas, poderá a autoridade judiciária competente autorizar ou determinar o registro acompanhado dos seguintes documentos:

I – título de propriedade do imóvel ou, nas hipóteses dos §§ 3º e 4º deste artigo, apenas a certidão da matrícula;

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

III – planta do imóvel e memorial descritivo, emitidos ou aprovados pelo Município.

O artigo 511 da CNNR estabelece em quais condições será possível a utilização do More Legal, incluindo também os condomínios cuja constituição decorra da aquisição da propriedade como fração ideal, seja por compra e venda, doação, permuta ou transmissão *causa mortis*.

Já no artigo 512, estão listados os requisitos para que o interessado, seja o particular, seja o poder público, possa encaminhar o pedido de regularização, que será obrigatoriamente homologada judicialmente, diretamente no Ofício Imobiliário.

Dentre esses requisitos, o mais importante é o título de aquisição da propriedade, que está dispensado quando se tratar de regularização de parcelamento popular. Então, é possível afirmar que é imprescindível que o beneficiado com a regularização seja proprietário da fração que se tornará um lote urbano perfeitamente delimitado e com matrícula própria (art. 512, inc. I da CNNR).

A certidão de ônus expedida pelo Registro de Imóveis no qual se encontra matriculada a área maior, que será juridicamente fracionada, é outro item indispensável, pois como esse tipo de regularização pressupõe que a propriedade esteja regularmente constituída, é preciso investigar se sobre a gleba não pesa nenhum ônus ou gravame, o que inviabilizaria a regularização àquelas pessoas que efetivamente ocupam a área, a quem o loteador vendeu ou prometeu vender os lotes (art. 512, inc. II da CNNR).

Ainda, é preciso deixar claro que a ocupação irregular que existe no local tornou-se uma situação consolidada e irreversível, outra condição para se alcançar a regularidade do parcelamento. O conceito de situação consolidada está expresso no § 1º do artigo 512 da CNNR, e pressupõe a existência de edificações, arruamento, rede de esgotos e abastecimento de água, serviço de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública. Tal situação será expressa na aprovação da planta do

loteamento que se pretende regularizar, e ainda em qualquer documento proveniente do Poder Público que possa comprová-la (art. 512, inc. III da CNNR).

Uma vez encaminhado o pedido de regularização no Registro Imobiliário, o Registrador fará a qualificação do pedido e verificará se foram atendidos os requisitos estabelecidos pelo More Legal, bem como os princípios registrais da Lei nº 6.015/73 – Lei dos Registros Públicos. Estando a documentação de acordo com a legislação indicada, encaminhará o pedido ao Poder Judiciário (Vara da Direção do Foro no interior, ou Vara dos Registros Públicos na Capital), para homologação. Depois de ouvido o Ministério Público, o magistrado prolatará sentença autorizando o registro do loteamento, e encaminhará os documentos ao Ofício Imobiliário para cumprimento da decisão (art. 516 da CNNR).

Além da possibilidade da regularização de um todo maior, que se encontra parcelado e ocupado, também é possível retirar um único lote de um imóvel maior de uma situação condominial, descrevê-lo e atribuir-lhe matrícula própria, sem maiores formalidades, nem a necessidade de um processo contencioso na jurisdição ordinária, bastando para isso o atendimento aos requisitos estabelecidos no provimento More Legal.

4 REGULARIZAÇÃO DO LOTE PELO MORE LEGAL

O projeto More Legal foi criado para resolver o problema das glebas maiores, de cujo parcelamento se originam os assentamentos irregulares, mas também se preocupou em possibilitar a regularização de um único terreno, para que o adquirente que já possui registro da sua fração ideal, juridicamente em estado condominial, porém que de fato está localizado e demarcado, possa ter acesso a matrícula individualizada de seu imóvel, sem ficar a mercê do Poder Público, ou de outra organização legitimada a promover a legalização do todo.

Para entender como esse instrumento funciona primeiro é preciso investigar o significado de condomínio, as formas como ocorre a sua extinção, como funciona o projeto Gleba Legal, que estabeleceu um sistema relativamente simples de regularizar e retirar do condomínio o imóvel rural, e, finalmente, como esse sistema pode ser utilizado para que o imóvel urbano possa ser descrito e localizado.

Essa investigação termina na etapa final, que ocorre no Registro Imobiliário, e no procedimento formal estabelecido pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul para resolver esse problema.

4.1 Do condomínio

Um dos atributos mais importantes da propriedade é a exclusividade, que concede ao proprietário o direito de opor-se a qualquer pessoa que retire da coisa suas utilidades, bem como a qualidade de pertencer a coisa a seu dono por inteiro. Alinhado com esses princípios, também é pacífico o entendimento de que várias pessoas podem possuir a propriedade comum e exclusiva de um único imóvel (RIZZARDO, 2004).

Essa situação é denominada condomínio que, de acordo com Avvad (2014, p. 153), ocorre “quando uma mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes”.

Sobre o olhar de Lisboa (2013, p. 234) “o condomínio é a propriedade comum de dois ou mais sujeitos (condôminos) sobre uma mesma coisa”. Isso significa que uma coisa pode pertencer, ao mesmo tempo, a mais de uma pessoa.

A constituição do condomínio tem sua proveniência na partilha, quando, em pagamento da herança, atribui aos sucessores partes do imóvel, definindo que seus

quinhões recairão conjuntamente sobre um determinado imóvel, gerando a copropriedade (CARVALHO, 1998). Também têm sido utilizadas outras formas de transação para difundir os condomínios, em especial a doação, onde certo patrimônio imobiliário é transmitido conjuntamente a diversos titulares, ou a alienação, onde duas ou mais pessoas adquirem um imóvel em sociedade.

O estado condominial, entretanto, não impossibilita que recaiam sobre o imóvel sucessivos negócios jurídicos dos herdeiros, que seguidamente efetuam a venda ou oneração de suas partes indivisas, como aliás, é facultado pelo art. 1.314 do Código Civil, ou menos frequentemente lançam à venda partes divisas, caso em que a permissão dos demais consortes é fundamental para a validade da transação, de acordo com o contido no parágrafo único do mesmo art. 1.314, parágrafo único do mesmo Código.

Sendo o imóvel passível de parcelamento, por exemplo, um terreno urbano de tamanho que permita a criação de outros menores, será divisível, permitindo que o condomínio seja extinto.

Diante disso, o fracionamento do solo ocorre apenas nos condomínios divisíveis, eis que se indivisível a coisa, esta permanece da mesma forma até o momento em que algum dos comunheiros solicitar a alienação da coisa comum, com a partilha do preço, direito assegurado no art. 1.322 do Código Civil.

O condomínio pode ser *pro diviso* ou *pro indiviso*, duas situações que se apresentam de formas distintas. Para Monteiro (1967, p. 210), se divisível o condomínio “pode o condômino alheá-lo livremente, sem qualquer preferência para os demais consortes. Se indivisível, porém, ao condômino não assiste o direito de vender a sua parte a estranhos, se outro consorte quiser, tanto por tanto”.

O parcelamento resultante do condomínio *pro diviso* está situado no âmbito da posse, conforme observou o Desembargador Oliva (1999, AC 37.016-4):

o condomínio pro diviso pressupõe posse exclusiva dos condôminos sobre a área certa e determinada, em que cada possuidor exerce, nos limites da posse, um poder jurídico absoluto com a exclusão dos demais, auferindo os frutos e a renda produzida pela respectiva área possuída, podendo fazer inovações e benfeitorias na área, inclusive instituindo servidões em benefício de outros prédios.

Neste modelo condominial, a comunidade existe juridicamente, mas não de fato, já que cada coproprietário tem uma parte certa e determinada do bem, como

ocorre no condomínio em edifícios de apartamentos, estando a sua fração ideal, juridicamente em comum, esteja, de fato, perfeitamente delimitada e localizada no local.

Dentro da temática cabe salientar a questão dos direitos e deveres dos condôminos, destacando que o condomínio é oponível *erga omnes*, destarte os coproprietários têm a capacidade e o arbítrio de proteger a coisa comum contra qualquer indivíduo, dentre tantas outras obrigações (AVVAD, 2014).

Dessa exposição é possível destacar os elementos que terão relevância na regularização de terreno, o registro da propriedade, a possibilidade de parcelamento do solo e a existência da posse sobre a fração a ser destacada. A seguir, veremos de forma ímpar a questão da extinção do condomínio.

4.2 Da extinção do condomínio

Extinguir o condomínio é retirar o imóvel do estado de comunhão, de forma que a propriedade volte a ter um único proprietário. Isso pode ser conseguido com a aquisição por um dos condôminos das partes ideais dos demais, pela aquisição de todo o imóvel por uma terceira pessoa, que não seja condômina, ou pode decorrer do fracionamento do solo no qual foi estabelecida a situação condominial.

Esse fracionamento ocorre por meio de divisão promovida pelos condôminos, de forma amigável ou litigiosa, na qual serão descritos os terrenos resultantes do desdobramento do solo, possibilitando a criação de matrículas individuais, sendo que cada uma delas pertencerá a um único proprietário.

Como demonstrado, apenas o condomínio em que exista a possibilidade do solo ser parcelado (*pro diviso*) é divisível. A forma condominial não é a melhor apresentação da propriedade, por isso o ordenamento jurídico prefere que tal situação não se perpetue de forma indefinida, e de acordo com (PEREIRA, 1996, p. 134):

a comunhão não é a modalidade natural da propriedade. É um estado anormal, muito frequentemente gerador de rixas e desavenças, e fornecedor de discórdias e litígios. Por isso mesmo, considera-se um estado transitório, destinado a cessar aos condôminos o direito de lhe pôr termo.

Aos coproprietários foi concedido que o bem permanecesse indivisível, como legalmente é, e ao doador ou testador, declarar que perdure em comum.

Diferentemente dá-se em outra situação, em que a lei introduz uma limitação temporal, definido o prazo máximo de cinco anos. Qualquer condômino pode sair da copropriedade e requisitar a divisão da coisa, que se dá de forma amigável ou litigiosa.

Dentre as formas utilizadas temos (escritura de divisão, escritura de gleba legal, ação judicial sumária, quando todos forem maiores e capazes, ação judicial ordinária). No entanto, o bem sendo indivisível, ou tornar-se, pela divisão, inadequado ao seu propósito, com a recusa de algum dos coproprietários em transferir sua quota parte a um dos condôminos, para que o condomínio seja extinto, haverá necessidade de intervenção judicial para esse fim (AVVAD, 2014).

Sendo a coisa bem imóvel, esse poderá ser urbano ou rural, e em se tratando de imóvel urbano, poderá ser indivisível perante o posicionamento municipal. Já o limitador do parcelamento se a origem do imóvel for rural é a fração mínima de parcelamento instituída na Lei 5.868/72, e não poderá ser fragmentado se as partes resultantes forem inferiores à metragem nela estabelecida.

Devido a essa limitação legislativa, bem como a necessidade de se estabelecer o todo do imóvel rural e de se identificar todos os condôminos que compõem esse todo, a sua divisão por vezes se torna um problema quase insolúvel.

Isso ocorre porque existem imóveis que, devido à época e forma de sua aquisição, constituem-se em frações ideais de um todo maior que não pode mais ser identificado, pois uma ou mais partes do todo original foram transmitidas por alienação como área certa e delimitada antes da entrada em vigor da Lei nº 6.015/73, que estabeleceu o princípio da unitariedade da matrícula (a uma matrícula corresponderá apenas um imóvel).

Essa situação impossibilitava que os proprietários desses imóveis pudessem, de forma célere e eficiente, localizar as suas parcelas administrativamente. Era necessária a intervenção do Poder Judiciário, por meio de um processo contencioso, que muitas vezes se alongava indefinidamente.

Ou ainda, quando era possível identificar o todo, muitas vezes o condômino interessado em extremar sua parcela, se deparava com a intransigência de algum dos outros coproprietários que não concordava em promover a divisão e extinção do condomínio. Essa situação também só era possível de ser solucionada em processo judicial.

Para solucionar esse problema, foi editado o projeto Gleba Legal, que estabeleceu uma terceira via de extinção dos condomínios "pro divisos", que veio juntar-se as até então existentes: a escritura declaratória de localização de parcela.

4.2.1 Extinção parcial de condomínio de imóvel rural - Gleba Legal

O Projeto Gleba Legal foi instituído pelo Provimento nº 07/2005 da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul com a finalidade de regularizar parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio, mas que estivessem em situação consolidada, delimitadas e localizadas, e nas quais o proprietário tivesse a posse por, no mínimo, cinco anos, ou seja, em condomínio *pro diviso* (KERBER, 2005, <http://www.amiranet.com.br>).

Esse projeto buscou criar uma modalidade mais prática e célere de por fim aos condomínios "pro divisos", dispensando o comparecimento de todos os demais condôminos, ao mesmo tempo em que autoriza que a escritura declaratória de localização seja firmada pelos confrontantes da gleba que se pretende localizar apenas. Ao menos um deles será condômino.

Tanto a Escritura Pública de Divisão quanto a Escritura Pública Declaratória de Localização possuem a mesma natureza, ambas são declaratórias, não sendo constitutivas de domínio. Nas duas o que se busca é estabelecer (declarar) que a fração ideal de determinado condômino tem localização específica, e obter o reconhecimento dessas divisas, mediante registro no álbum imobiliário (MEZZARI, 2010, <http://www.colegioregistrals.org.br>).

Por meio desse provimento (atualmente incluído na CNNR, nos artigos 528 ao 536) que um imóvel rural possa ser localizado e regularizado, criou-se a possibilidade da localização da parcela, com a concordância dos confrontantes do imóvel, sejam eles condôminos ou não, por meio de escritura pública declaratória. No entanto, apenas será objeto de escritura declaratória de localização aquele imóvel com área igual ou superior à fração mínima de parcelamento, regra que também deverá ser observada para o imóvel remanescente.

Nas hipóteses em que será realizada a simples localização de parcela, sendo desnecessária a retificação da área localizada, a apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e a comprovação do Imposto Territorial Rural (ITR)

será suficiente, bastando a sua transcrição na escritura. Nesse caso, a apresentação de planta e memorial será dispensável (art. 531 da CNNR).

Segundo Paiva (2005, <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=217>), havendo a necessidade do procedimento simultâneo de retificação da descrição do imóvel, ou seja, quando a localização exija que seja feita a alteração ou inclusão de dados não existentes na descrição original, como medidas de perímetro e segmentos, ângulos e outros, aplicam-se as normas relativas à retificação de registro imobiliário prevista nos artigos 212 e seguintes da Lei 6.015/73 (artigo 531, parágrafos 1º e 2º da CNNR).

Na retificação cumulada com a localização de parcela, no entanto, houve a dispensa da concordância do Município, Estado ou União, ou de seus órgãos representativos, nas hipóteses em que o imóvel a ser retificado, localizado na zona rural, fizer divisa com bens públicos de uso comum do povo (vias públicas: estrada, rua, travessa, etc.) ou correntes ou depósitos hídricos (rio, sanga, arroio, lago, mar, etc.), como meio de facilitar a localização (Art. 530-A da CNNR).

Nos casos em a localização cumulada com retificação de descrição da parcela seja imprescindível, na época da formalização da escritura serão exigidos: I - planta do imóvel; II - memorial descritivo incluindo a descrição das configurações da planta; III – anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto (art. 530, §único da CNNR).

Lavrada a escritura declaratória, essa será encaminhada para registro no Ofício Imobiliário da circunscrição na qual o imóvel estiver localizado, momento em que ao fazer a qualificação do título o registrador verificará se atende aos princípios registrares e fará o seu registro, da mesma forma como procede com as escrituras de divisão, resultando na abertura de matrícula para a gleba localizada. Tratando-se de localização cumulada com retificação da área, o registrador praticará dois atos, primeiro o registro da localização e depois a sua correção (art. 213 e 225 da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73).

Para facilitar a compreensão da matéria Kerber apresentou um croqui que demonstra a localização de um imóvel rural, cuja reprodução é feita a seguir (KERBER, 2005, <http://www.amiranet.com.br>).

Figura 1 – Croqui com descrição dos confrontantes

CROQUI COM DESCRIÇÃO DOS CONFRONTANTES
PROVIMENTO Nº 07/2005-CGJ -
PROJETO GLEBA LEGAL

Proprietário: (XXXX XXXXXXXX) CPF: (XXX.XXX.XXX-XX)
 Localização: "(XXXXXXXXXXXXXXXX)" (X)º Distrito Município: (XXXXXXXXXX) - RS
 Matrícula no: R-(X/X.XXX)
 LIVRO nº 2 – REGISTRO GERAL da Comarca de (XXXXXXXXXXXXXXXX)
 Parcela a localizar - Área - 14 ha 15 a 87 ca.
 CCIR nº: (XXX.XXX.XXX.XXX-X)

Objeto: descrever a localização do imóvel para desmembramento de partes ideais de acordo com os preceitos determinados no Provimento Nº. 07/2005-CGJ – Projeto Gleba Legal.

Estrada municipal vicinal que liga a localidade de (XXXXXXXXXX) a localidade de (XXXXXXXXXX).

CONFRONTAÇÕES DA MATRICULA R-X/X.XXX (descrição da origem da matrícula): Uma fração de terras de campo, sem benfeitorias, localizada no (X)º distrito do município de (XXXXXXXXXX), lugar denominado (XXXXXXXXXX), com área superficial de quatorze hectares, quinze ares e oitenta e sete centiares (14ha15a87ca), dentro de área maior, com área superficial de vinte e um hectares, sete ares e dezessete centiares (21 07 17 ha) que se confronta: Fulano de Tal, e com Beltrano de Tal.

CONFRONTAÇÕES DA ÁREA DESMEMBRADA (descrição atual): Uma fração de terras, com área de quatorze hectares, quinze ares e oitenta e sete centiares (14ha15a87ca), situada no (X)º distrito deste município, lugar denominado "(XXXXXXXXXX)", confrontando-se, ao NORTE, com a Estrada municipal que liga a localidade de (XXXXXXXXXX) a localidade de (XXXXXXXXXX); ao LESTE, com Confrontante A; ao SUL em linha sinuosa com o Arroio (XXXXXXXXXX); ao OESTE com Confrontante B.

São Leopoldo - RS, (XX) de (XXXXXXXXXX) de (XXXX).
 Proprietário:
 CPF nº (XXX.XXX.XXX-XX)

Fonte: KERBER, 2005, <http://www.amiranet.com.br>

É importante destacar que esse procedimento atende a demanda exigida pelos imóveis nessa situação, e resolve o problema da situação condominial nos imóveis que atendem aos requisitos por ele estabelecidos. A sua aplicação deu tão certo que, em 2011 esse procedimento foi estendido aos imóveis urbanos, por meio do Provimento nº 21/2011, incluindo no capítulo X do projeto More Legal IV, o art.

526-C, que prevê a possibilidade da localização de imóvel urbano também por escritura pública declaratória.

Então, analisando o procedimento estabelecido no projeto Gleba Legal criam-se as condições para a compreensão da extinção de condomínio de imóvel urbano com a utilização de escritura pública (PAIVA, 2005, <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=217>).

4.2.2 Extinção parcial de condomínio de imóvel urbano - More Legal

Devido ao grande sucesso do Gleba Legal, em vigor desde 2005, foi editado o Provimento nº 21/2011, que entre outras alterações, introduziu a possibilidade de localização do imóvel urbano utilizando o mesmo procedimento já utilizado no imóvel rural.

É preciso destacar que, antes dessa alteração, existia a possibilidade de regularizar apenas um lote, ao invés de toda a gleba (art. 526-B da CNNR), porém com intervenção do Poder Judiciário, já que precisaria ser homologado pelo magistrado. Essa hipótese ainda existe, sendo escolha do condômino, optar pelo meio Judicial, pois existem situações fáticas que necessitam dessa intervenção.

O que importa destacar, no entanto, é a possibilidade de se utilizar, também, a Escritura Pública de Localização para o terreno urbano.

Essa possibilidade foi inserida na CNNR nos artigos 526-B, 526-C e 526-D, cumulada ou não com a retificação da parcela a ser localizadas, para ser aplicada nos condomínios pro diviso para que uma parte (parcela), no caso, terreno certo e delimitado, seja retirado da situação condominial.

Para que essa modalidade de extinção parcial de condomínio possa ser utilizada, o lote (terreno), deve ter registro no Ofício Imobiliário, pois a propriedade é requisito essencial, bem como o exercício da posse por cinco anos.

Além disso, o interessado deverá apresentar o título (Escritura Pública), para registro ao Oficial do Registro de Imóveis, instruída com a documentação especificada no art. 530 da CNNR. O título será protocolado e receberá a qualificação registral, para verificar se reúne os requisitos e está apto a instruir o ato de registro. Na qualificação são observados os princípios da especialidade objetiva, subjetiva, disponibilidade, legalidade, entre outros previstos no art. 315 da CNNR e na Lei dos Registros Públicos.

Concluída a conferência e qualificado o título, com o intuito de verificar a sua regularidade, o registrador, diante de um posicionamento favorável, passará a documentação para a efetivação do registro. Do contrário, impugnará o título e devolverá a parte, para que essa complemente ou retifique a documentação apresentada.

Sendo assim, quando a parte não concordar com as exigências do Oficial/Registrador o apresentante poderá recorrer a intervenção do Poder Judiciário, por meio do procedimento de dúvida (art. 198 da Lei dos Registros Públicos), a qual ser julgada concomitantemente com o pedido de regularização.

O ato de registro para fins de regularização será feito na matrícula do imóvel. Se esta fizer parte de uma área maior, faz-se necessário o prévio desdobro, com a abertura de matrícula específica para a área regularizada. No entanto, para que se possa abrir a respectiva matrícula do terreno a regularizar, este deve cumprir com os requisitos de um imóvel urbano, ou seja, deve ter suas próprias medidas, distância de esquina, localização, quarteirão, confrontantes (art. 176 e art. 225 da Lei nº 6.015/73). Se houver necessidade de correções, poderá ser realizada a retificação do lote a regularizar por meio do procedimento previsto no art. 213, inc. II, da Lei nº 6.015/73, e tanto a localização quanto a retificação poderão ser realizados concomitantemente no mesmo processo (art. 531, § 2º, CNNR).

Posteriormente ao registro da regularização, o Oficial abrirá uma matrícula individual do lote (terreno). Havendo ônus ou gravames de qualquer natureza, que incidem sobre a gleba, estas deverão, ser transportadas, por averbação, para a matrícula do terreno e seguidos todas as demais normas sobre caução e técnicas registrais (MEZZARI, 2010, <http://www.colegioregistrals.org.br>).



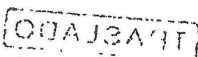
4.3 Formalidades da localização no Registro de Imóveis

Para uma perfeita compreensão do procedimento, serão indicados os documentos necessários ao registro da localização da parcela, e qual a sua finalidade (PAIVA, 2011, <http://www.lamanapaiva.com.br>).

Escritura Pública de Localização de Parcela, demonstrando os requisitos exigidos pela CNNR. Uma vez protocolada, a conferência do título observará a qualificação completa das partes; a descrição do terreno com a matrícula objeto do instrumento; a declaração de anuência dos confrontantes, que podem ou não ser

condôminos; a declaração do proprietário que detêm a posse do imóvel há mais de cinco anos, corroborada pelos confrontantes; declaração de que a descrição do imóvel na escritura é *Intra Muros*; certidões negativas.

Figura 2 – Escritura Pública Declaratória de Localização de Parcela de Imóvel

Nº. 8.013/113/15 - Escritura Pública Declaratória de Localização de Parcela de Imóvel - MORE LEGAL IV, que faz Anilda Braun Battisti e Valmei Folmer, na forma abaixo:

S A I B A M todos quantos esta virem, que aos onze dias do mês de agosto do ano dois mil e quinze (11/08/2015), neste Serviço Notarial e de Registros do município de Sinimbu, sito á Rua Bernardo Fuerstenau, nº 270, nesta cidade de Sinimbu, Comarca de Santa Cruz do Sul, estado do Rio Grande do Sul, compareceram partes, entre si, justas e contratadas, a saber: como outorgante (s) e reciprocamente outorgado (s) supra, de um lado, como proprietários: Anilda Braun Battisti – CIC 759 578 840 49 – Cédula Identidade RS 7 060 654 411, brasileira, viúva, agricultora, domiciliada e residente a Rua Germano Wink, nº 795, na cidade de Herveiras, RS, e, Valmei Folmer – CIC 007 322 940 70 – Cédula Identidade RS 6 083 782 604, brasileiro, solteiro, maior, bancário, domiciliado e residente a Rua Germano Wink, nº 397, na cidade de Herveiras, RS, de outro lado, como anuentes confinantes: Marcio Dagort – CPF 711 805 400 34 - Cédula Identidade RS 7066318391, brasileiro, funcionário público municipal, casado pelo regime da comunhão universal de bens, posterior a Lei 6.515/77, com Eliana Carina Bechert Dagort – CPF 809 930 440 34 – Cédula Identidade RS 2049725316, brasileira, empresária, domiciliados e residentes a Rua Bernardo Fischer, nº 082, apto 01, nesta cidade e, Darlei Thomé Kern - CPF 218 849 780 53 - Cédula Identidade RS 9004049152, casado pelo regime da comunhão universal de bens, posterior a lei 6.515/77, com Gecinta Terezinha Kern - CPF 161 210 900 49 - Cédula Identidade RS 2005823097, brasileiros, advogados, casados entre si, pelo regime da comunhão universal de bens, posterior a lei 6.515/77, domiciliados e residentes a Rua Doutor Alvaro Corrêa da Silva, nº 153, na cidade de Santa Cruz do Sul, RS, ora de passagem por esta localidade; os presentes, identificados por mim, Tabeliã e Registradora Designada, á vista de documentação apresentada, de cujas capacidades jurídicas para o ato, dou fé. E, pelos intervenientes supra, falando cada um por sua vez, me foi dito pelo outorgantes e reciprocamente outorgados proprietários: **Dois bens imóveis:** Que são co - senhores e legítimos co - possuidores do seguinte imóvel urbano, *pro diviso*, o qual encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, de um fração ideal, correspondente a área superficial de 600,00m2 (seiscentos metros quadrados), com benfeitorias constituída de um prédio em alvenaria, medindo 193,20m2 (cento e noventa e três metros quadrados e vinte décímetros quadrados), situado a Rua Germano Wink, nº 795, na zona urbana do município de Herveiras, RS, fazendo parte de um todo maior, com a área superficial de 43.463,35m2 (quarenta e três mil quatrocentos e sessenta e três metros quadrados e trinta e cinco décímetros quadrados), com benfeitorias, situado parte em Linha Cristina e parte a Rua Germano Wink, no município de Herveiras, RS, respectivamente, zona rural e zona urbana, o qual confronta – se: ao Sul, com a estrada geral de Herveiras a Linha Cristina; ao Norte, com terras de Eugenio Kern; ao Leste, com a propriedade da Comunidade Evangélica Luterana de Vila Herveiras e com Rua Germano Wink; e, ao Oeste, com terras de Eugenio Kern; No imóvel encontra-se encravado um terreno com 4.500m2 (quatro mil e quinhentos metros quadrados), pertencente a Comunidade de Vila Herveiras, não computada na área usucapida. **Do Registro Imobiliário:** Havido pela matrícula registrada no Registro de Imóveis desta Comarca de Santa Cruz do Sul, RS, sob matrícula nº 8.260 (oit

Marcio Dagort
 Anilda B. Battisti
 Valmei Folmer

Livro de Contratos
Nº 21



Folha 0092

SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTROS DE SINIMBU
Comarca de Santa Cruz do Sul
Estado do Rio Grande do Sul

TRASLADO

mil e duzentos e sessenta); **Da retificação e localização da parcela – MORE LEGAL IV:** Pelos proprietários, valendo-se do permissivo contido no provimento Nº. 21/2011, de 15 de junho de 2.011 (15/06/2.011), da Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, denominado “PROJETO MORE LEGAL IV”, vem, com a anuência dos confrontantes, por esta escritura e na melhor forma de direito, declarar que o imóvel acima descrito é possuído como área certa e determinada, perfeitamente localizada e extremada das demais frações ideais da área maior, de modo manso e pacífico, sem contestação de qualquer espécie, a mais de 18 (dezoito) anos, contados ditos direitos próprios e de terceiros, e, que a descrição da dita parcela, já localizada, nos termos de Planta Planimétrica, Memorial Descritivo e guia da Art, produzido por um profissional habilitado, devidamente autenticado pelo setor competente da prefeitura municipal e certidão atualizada expedida pelo Poder Público Municipal, possui atualmente, para os proprietários, em partes iguais entre si, as seguintes descrições, características e confrontações: um terreno urbano, com a superfície de 591,89m² (quinhentos e noventa e um metros e oitenta e nove decímetros quadrados), com um prédio em alvenaria com a área de 193,20m² (cento e noventa e três metros e vinte decímetros quadrados), sob nº 795, situado no lado esquerdo da Rua Germano Winck, na cidade de Harveiras, RS, de quem nela entra pela rua Eugênio Kern, donde dista 94,97m (noventa e quatro metros e noventa e sete centímetros), medindo e confrontando-se: ao sul, numa extensão de 11,82m (onze metros e oitenta e dois centímetros), com a Rua Germano Winck, onde faz frente; ao oeste, numa extensão de 50,76m (cinquenta metros e setenta e seis centímetros), confrontando-se com imóvel de propriedade de Darlei Thomé Kern; ao norte, numa extensão de 11,67m (onze metros e sessenta e sete centímetros), confrontando-se com imóvel de propriedade de Darlei Thomé Kern; ao leste, numa extensão de 50,05m (cinquenta metros e cinco centímetros), confrontando-se com imóvel de propriedade de Márcio Dagort. Quarteirão formado pelas ruas Germano Winck, projetada 53 (cinquenta e três), projetada 08 (oito) e Eugênio Kern. **Da anuência:** Pelos anuentes confinantes, me foi dito, que compareceram a este ato e corroboraram todas as declarações aqui prestadas pelos proprietários, dando o seu pleno consentimento para que sejam formalizados os atos necessários para localizar a dita fração; **Da autorização:** O (s) proprietário (s) e anuentes, por este instrumento e na melhor forma de direito, requerem e autorizam ao Registro de Imóveis desta Comarca, a praticar todos os atos necessários à formalização da localização deste more e parcela legal IV e devidas retificações, de acordos com os ART 212 e ART 213, e seus parágrafos, da LEI 6.015/73 - Lei dos Registros Públicos, alterado pela LEI 10.931 / 04; **Do consentimento:** Pelo (s) proprietário (s) e anuentes me foi dito que era verdade o relatado e que estando assim conforme, aceitavam, como de fato, ora aceitado tem, a presente escritura em todos os seus respectivos e expressos termos; **Das declarações finais:** Os proprietários e anuentes, afirmam para os devidos fins, que a área superficial atualmente encontrada no imóvel objeto da retificação, supra é nos termos do Art 9º. parág 5º, do decreto nº 4.449 de 30/10/2.002, e encontra-se “intra – muros”, não tendo avançado, em nenhuma hipótese, em área de imóveis dos confrontantes e limítrofes; **Das Certidões Negativas:** Certifico que foram apresentadas as seguintes certidões: Certidão atualizada do imóvel e Negativas de Ações Reais e Pessoais, Reipersecutórias e de Ônus Reais, Legais ou Convencionais, emitidas em 27 de julho de 2015, pelo


REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA CRUZ DO SUL - RS

Vanessa Kuentzer Swarowsky
Tabeliã e Registradora Designada

Município de Sinimbu, RS, CEP: 90.825.894/0001-41
Telefone: (51) 3208-1388

Registro de Imóveis desta Comarca de Santa Cruz do Sul, RS; Relatório de Consulta de Indisponibilidade de bens com resultado negativo, sob código Hash nº faed.f93c.cbfa.fa1a.1605.ad45.4b48.4e52.6d44.642a e sob código Hash nº 2de8.5e86.a3a1.075b.7bc4.010f.eb8b.2827.66f3.ca08. As demais negativas previstas em lei, foram expressamente dispensadas pelos proprietários. Nada mais a relacionar dos documentos supra, os quais estavam na forma da lei e ficarão arquivados neste Serviço. E, de como assim disseram e outorgaram, me pediram e eu lhes lavrei esta escritura, a qual feita lhes li, em voz alta e bem clara, acharam conforme, aceitaram, ratificam e assinam, comigo, Vanessa Kuentzer Swarowsky, Tabeliã e Registradora Designada, que o datilografei, subscrevo, dou fé e assino, sendo no traslado, em público e raso. Obs.: Emol. R\$54,60 + 0,70 = 55,30. Selos digitais Nº 0524.00.1500001.01767. ✓

É este testemunho da verdade

Sinimbu, 11 de agosto de 2015.

Anilda B. Battisti
Márcio Rosa
 INTERVENIENTES



Vanessa Kuentzer Swarowsky
 Vanessa Kuentzer Swarowsky
 Tabeliã e Registradora Designada

ANOTAÇÕES EM ANEXO
 REGISTRO DE IMÓVEIS
 SANTA CRUZ DO SUL - RS

Se houver necessidade de ser realizada a retificação cumulada com a localização da parcela (lote), deve também ser feito o requerimento para que essa correção seja averbada na matrícula do imóvel. Tal solicitação deve estar de acordo com os artigos 212 e artigo 213 e seus parágrafos da Lei 6.015/73 juntamente com os artigos 176 e 225 para formalização da localização da parcela para a abertura da matrícula. Pode estar inserido no corpo da escritura ou ser apresentado em documento apartado, que será firmado pelo interessado, observadas as mesmas regras da retificação administrativa.

Figura 3 – Requerimento de correção e averbação

REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA CRUZ DO SUL - RS

03

DD SR
TITULAR DO REGISTRO IMOBILIÁRIO
SANTA CRUZ DO SUL - RS.

ANILDA BRAUN BATTISTI – CIC 759 578 840 49 – CÉDULA IDENTIDADE RS 7 060 654 411, BRASILEIRA, VIÚVA, AGRICULTORA, DOMICILIADA E RESIDENTE A RUA GERMANO WINK, Nº 795, NA CIDADE DE HERVEIRAS, RS, E, VALMEI FOLMER – CIC 007 322 940 70 – CÉDULA IDENTIDADE RS 6 083 782 604, BRASILEIRO, SOLTEIRO, MAIOR, BANCÁRIO, DOMICILIADO E RESIDENTE A RUA GERMANO WINK, Nº 397, NA CIDADE DE HERVEIRAS, RS,

VEM POR ESTE Á PRESENÇA DE V. S^ª., SOLICITAR A AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA REGISTRADA NO SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL, SOB Nº. 8.260 (OITO MIL DUZENTOS E SESSENTA), A ALTERAÇÃO DA ÁREA SUPERFICIAL, A INCLUSÃO DAS MEDIDAS LINEARES, QUARTEIRÃO E CONFRONTANTES, E DISTÂNCIA DE ESQUINA, NOS TERMOS DA APROVAÇÃO DO MUNICÍPIO, DA GUIA DA ART. PLANTA PLANIMÉTRICA E MEMORIAL DESCRITIVO, DEVIDAMENTE ASSINADO PELOS REQUERENTES PROPRIETÁRIOS E CONFINANTES E LÍMITROFES DO IMÓVEL SUPRA, NOS TERMOS DO ART 213, E SEUS PARÁGRAFOS, DA LEI 6.015/73 - LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS, ALTERADO PELA LEI 10.931 / 04,

POR DERRADEIRO, ELE (A) (S) REQUERENTE (S), AFIRMAM PARA OS DEVIDOS FINS, QUE A ÁREA SUPERFICIAL ATUALMENTE ENCONTRADA NO IMÓVEL OBJETO DA RETIFICAÇÃO, SUPRA É NOS TERMOS DO ART 9º. PARÁG 5º., DO DECRETO Nº 4.449 DE 30/10/2.002, ENCONTRA-SE "INTRA – MUROS", NÃO TENDO AVANÇADO, EM NENHUMA HIPÓTESE, EM ÁREA DE IMÓVEIS DE CONFRONTANTES E LÍMITROFES.

TERMOS EM QUE PEDEM E ESPERAM DEFERIMENTO.

SINIMBU, 11 DE AGOSTO DE 2.015.

RECONHEÇO ASSINATURA ANILDA B Battisti REQUERENTES

RECONHEÇO ASSINATURA LEANDRO GRASSEL DE ACORDO

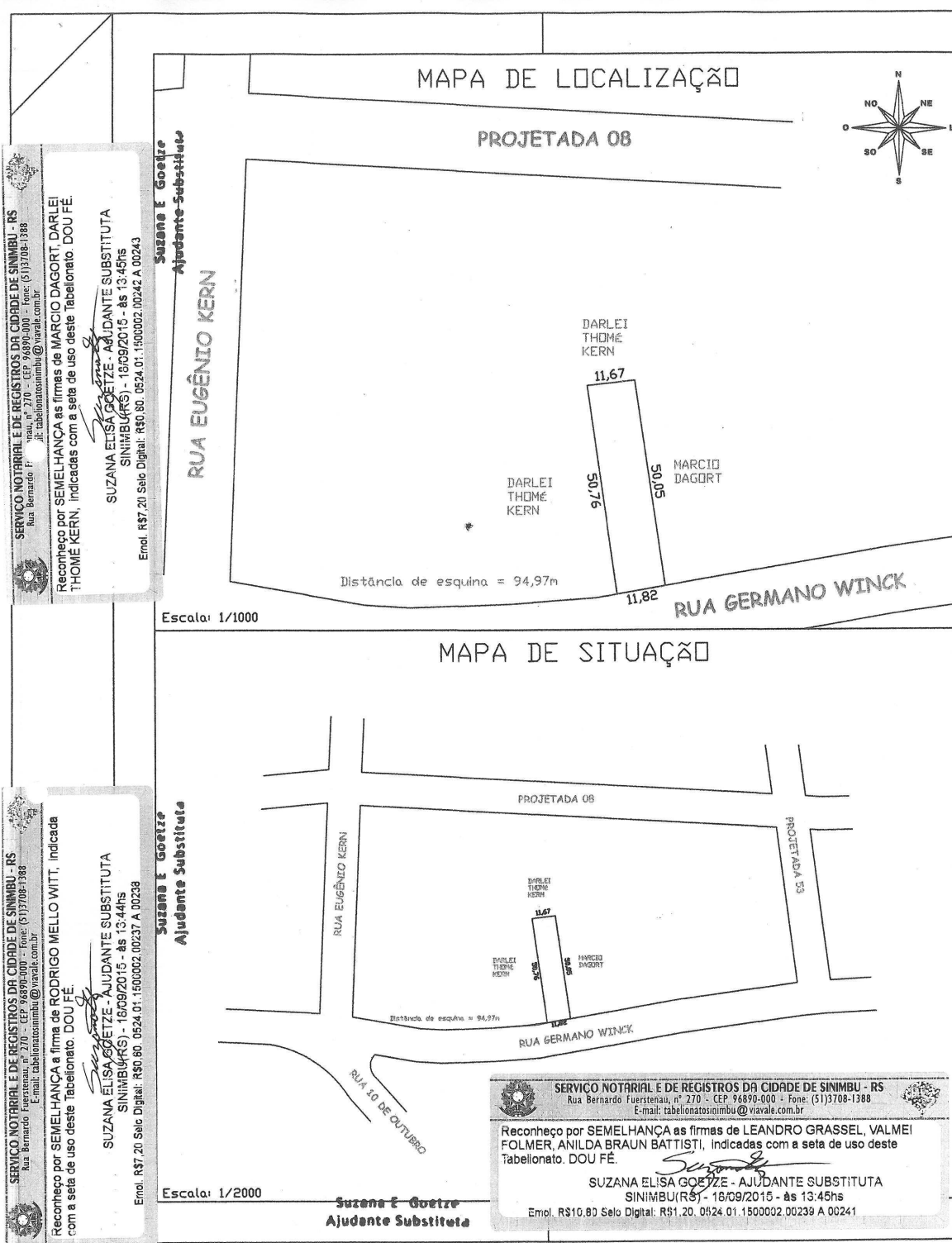
Suzana E Goetze
Ajudante Substituta

SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTROS DA CIDADE DE SINIMBU - RS
Rua Bernardo Furstman, nº 270 - CEP: 94895-000 - Fone: (51) 3378-1388
E-mail: tabelionato@sinimbu.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA as firmas de VALMEI FOLMER, ANILDA BRAUN BATTISTI, LEANDRO GRASSEL. Indicadas com a seta de uso deste Tabelionato DOU FE

SUZANA ELISA GOETZE - AILDANTE SUBSTITUTA
SINIMBU (RS) - 24/09/2015 - às 11:09hrs
Enrol. R\$10,80 Selo Digital. RS1.20.0124.01.1500002.00358.A.00361

Figura 4 - Planta planimétrica onde seja possível identificar o imóvel que será localizado, com as firmas reconhecidas (art. 221, inc. II, da Lei nº 6.015/73), bem como a indicação da finalidade do serviço prestado pelo responsável técnico.



MAPA DE INDIVIDUALIZAÇÃO
DE PARCELA E RETIFICAÇÃO DE ÁREA

- MORE LEGAL IV -

ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES:

De acordo **RECONHECO ASSINATURA** *[Assinatura]*
Darel Thome Kern

De acordo **RECONHECO ASSINATURA** *[Assinatura]*
Marcio Dagort

APROVAÇÃO DO MUNICÍPIO E ANUÊNCIA QUANTO À CONFRONTAÇÃO COM O SISTEMA VIÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVEIRAS
Setor de Engenharia

06 JUL. 2015

APROVADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVEIRAS
SETOR DE ENGENHARIA
REGISTRO POR CONFRONTAÇÃO

RECONHECO ASSINATURA *[Assinatura]*


ENG. CIVIL RODRIGO WITT
CREA/RS 172076
CFE ART 213 LEI 6.015/73 ALTERADO PELA LEI 10.931/04

*ESTA APROVAÇÃO É SOMENTE TELA
VALIDADE COM A ASSINATURA
AUTENTICADA DOS CONFRONTANTES*

Rodrigo Mello Witt
CREA/RS 172076

LC GEO TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO www.lcgeo.com.br Rua Germano Winck, 1.113. Herveiras - RS Fones: 51 85479282 - 97330	PLANTA DO IMÓVEL	
	Imóvel: Sem denominação	
Código Imóvel Inca Matrículas/Transcrições: R-4, R-13 e R14 da 8.260 Código do Credenciado: FOO	Proprietários: Valmei Folmer e Anilda Braun Battisti	Área (m²): 591,89
	Município: Herveiras Local: Rua Germano Winck - 795	Perímetro (m): 124,30
RESP-CREA: 8019956	Responsável Técnico: <i>[Assinatura]</i> Leandro Grossel - Técnico em Agricultura CREA 111.224	Escala: Indicada
	Proprietários: <i>[Assinatura]</i> Valmei Folmer e Anilda Braun Battisti	<i>[Assinatura]</i> Anilda B. Battisti

Figura 5 - Memorial descritivo contendo a descrição do imóvel, de acordo com os requisitos estabelecidos pela Lei dos Registros Públicos.

REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA CRUZ DO SUL - RS 

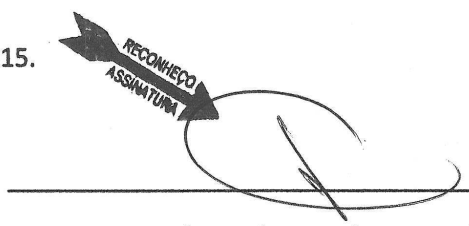
06


MEMORIAL DESCRITIVO
MORE LEGAL

UMA ÁREA URBANA, COM A SUPERFÍCIE DE 591,89M² (QUINHENTÓS E NOVENTA E UM METROS E OITENTA E NOVE DECÍMETROS QUADRADOS), COM UM PRÉDIO EM ALVENARIA COM A ÁREA DE 193,20 M², SITUADA NO LADO ESQUERDO DA RUA GERMANO WINCK, NA CIDADE DE HERVEIRAS, RS, DE QUEM NELA ENTRA PELA RUA EUGÊNIO KERN, DONDE DISTA 94,97 METROS, MEDINDO E CONFRONTANDO-SE: AO SUL, NUMA EXTENSÃO DE 11,82M (ONZE METROS E OITENTA E DOIS CENTÍMETROS), COM A RUA GERMANO WINCK, ONDE FAZ FRENTE; AO OESTE, NUMA EXTENSÃO DE 50,76M (CINQUENTA METROS E SETENTA E SEIS CENTÍMETROS), CONFRONTANDO-SE COM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE DARLEI THOMÉ KERN; AO NORTE, NUMA EXTENSÃO DE 11,67M (ONZE METROS E SESSENTA E SETE CENTÍMETROS), CONFRONTANDO-SE COM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE DARLEI THOMÉ KERN; AO LESTE, NUMA EXTENSÃO DE 50,05M (CINQUENTA METROS E CINCO CENTÍMETROS), CONFRONTANDO-SE COM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE MÁRCIO DAGORT. QUARTEIRÃO FORMADO PELAS RUAS GERMANO WINCK, PROJETADA 53, PROJETADA 08 E EUGÊNIO KERN.

O LEVANTAMENTO FOI EFETUADO INTRA-MUROS, UMA VEZ QUE AS DIVISAS SÃO CLARAS, SEM LITIGIO COM CONFRONTANTES OU TERCEIROS, COM RESPEITABILIDADE MUTUA ENTRE ELAS, DE FORMA MANSO E PACÍFICA.

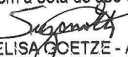
Herveiras, 11 de junho de 2015.


Téc. Agríc. Leandro Grassel
CREA – RS 111.224


Rodrigo Mello Witt
CREA/RS 172076
Visto

SERVICO NOTARIAL E DE REGISTROS DA CIDADE DE SINIMBU - RS
Rua Bernardo Fuerstenau, nº 270 - CEP 96890-000 - Fone: (51)3708-1388
E-mail: tabelonatosinimbu@viavale.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA as firmas de LEANDRO GRASSEL, RODRIGO MELLO WITT, indicadas com a seta de uso deste Tabelionato. DOU FÉ.


SUZANA ELISA GOETZE - AJUDANTE SUBSTITUTA
SINIMBU(RS) - 18/09/2015 - às 13:42hs
Emol. R\$7,20 Selo Digital: R\$0,80. 0524.01.1506002.00235 A 30236

Suzana E Goetze
Ajudante Substituta

Figura 6 - Certidão ou declaração expedida pelo Município de que o imóvel se encontra em situação consolidada e irreversível, bem como a sua concordância com a retificação, se necessária.


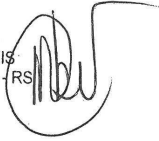

 Estado do Rio Grande do Sul Município de Herveiras Poder Executivo	REGISTRO DE IMÓVEIS SANTA CRUZ DO SUL - RS		05
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO/ Secretaria de Obras, Viação, Serviços Urbanos e Trânsito			
CERTIDÃO			
Nome do Contribuinte: <i>Valmei Folmer e Anilda Braun Battisti</i>			
Endereço Completo: <i>Rua Gilberto Jappe, 397, centro - Herveiras</i>			
Identificação Cadastral: <i>CPFs: 007.322.940-70 e 759.578.840-49</i>			
Fim a que se destina a Certidão: <i>Regularização de Imóvel</i>			
<p>CERTIFICO que em nossos registros consta: UMA ÁREA URBANA, COM A SUPERFÍCIE DE 591,89M² (QUINHENTOS E NOVENTA E UM METROS E OITENTA E NOVE DECÍMETROS QUADRADOS), COM UM PRÉDIO EM ALVENARIA COM A ÁREA DE 193,20 M², SITUADA NO LADO ESQUERDO DA RUA GERMANO WINCK, NA CIDADE DE HERVEIRAS, RS, DE QUEM NELA ENTRA PELA RUA EUGÊNIO KERN, DONDE DISTA 94,97 METROS, MEDINDO E CONFRONTANDO-SE: AO SUL, NUMA EXTENSÃO DE 11,82M (ONZE METROS E OITENTA E DOIS CENTÍMETROS), COM A RUA GERMANO WINCK, ONDE FAZ FRENTE; AO OESTE, NUMA EXTENSÃO DE 50,76M (CINQUENTA METROS E SETENTA E SEIS CENTÍMETROS), CONFRONTANDO-SE COM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE DARLEI THOMÉ KERN; AO NORTE, NUMA EXTENSÃO DE 11,67M (ONZE METROS E SESSENTA E SETE CENTÍMETROS), CONFRONTANDO-SE COM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE DARLEI THOMÉ KERN; AO LESTE, NUMA EXTENSÃO DE 50,05M (CINQUENTA METROS E CINCO CENTÍMETROS), CONFRONTANDO-SE COM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE MÁRCIO DAGORT. QUARTEIRÃO FORMADO PELAS RUAS GERMANO WINCK, PROJETADA 53, PROJETADA 08 E EUGÊNIO KERN, sendo que para que para os efeitos do Provimento nº. 21/2011, de 15 de junho de 2.011 (15/06/2.011), da Corregedoria Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, denominado Projeto More Legal IV, a referida área a desmembrar, é considerada <i>situação consolidada</i>, nos termos do Art 512, III, § 1º e 2º e Artigo 526-C da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul, e QUE O MUNICÍPIO DE HERVEIRAS, NÃO TEM NADA CONTRA, OU A SE OPOR, QUANTO À REGULARIZAÇÃO DO REFERIDO IMÓVEL, uma vez que este está localizado na zona urbana do Município, em razão da Lei Municipal nº 559 de 31/01/2007 que delimita o perímetro urbano e da Lei Estadual 10.640 de 28/12/1995 de criação do MUNICÍPIO DE HERVEIRAS.</p>			
 Fábio José dos Reis Secretário Secretaria de Finanças e Planejamento			Herveiras, 07 de Julho de 2015.  Rodrigo Mello Witt Engenheiro Civil/CREA nº 172076 Secretaria de Obras
Prazo de Validade – 90 dias. Qualquer rasura tornará nulo este documento.			

Figura 7 - A anotação de responsabilidade técnica – ART do CREA, ou registro de responsabilidade técnica – RRT do CAU, devidamente quitada, com os dados do imóvel, expedida pelo responsável técnico, relativa à localização e à retificação.

08

REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA CRUZ DO SUL - RS

ART Nr.: 8019956

CONFEA CREA-RS Registro de Contrato de Acervo Técnico sob forma de Anotação de Responsabilidade Técnica - Lei Federal 6496/77
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do RS

Dados da ART Agência/Código do Cedente 2796-0/16734-7 Nosso Número: 21071360008019956

Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO		Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL	
Convênio: NÃO É CONVÊNIO		Motivo: NORMAL	

Contratado

Carteira: RS111224	Profissional: LEANDRO GRASSEL	E-mail: leandrograssel@yahoo.com.br
RNP: 2202055975	Título: Técnico em Agricultura	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.:

Contratante

Nome: DIRCEU DE SIQUEIRA	E-mail:
Endereço: ESTRADA LINHA MARCONDES	Telefone: CPF/CNPJ: 527.653.260-53
Cidade: HERVEIRAS	Bairro: INTERIOR CEP: 96888000 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: DIRCEU DE SIQUEIRA E OUTROS		CPF/CNPJ: 527.653.260-53	
Endereço da Obra/Serviço: RUA GERMANO WINCK		CEP: 96888000 UF: RS	
Cidade: HERVEIRAS		Bairro: CENTRO	
Finalidade: CADASTRAL	Dimensão(m²): 6.480,90	Vlr Contrato(R\$): 3.000,00	Honorários(R\$): 3.000,00
Data Início: 01/06/2015	Prev.Fim: 30/06/2015	0,00	Ent.Classe: SINTARGS

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Levantamento	Topografia - Levantamento Planimétrico	591,89	M²
Levantamento	Topografia - Levantamento Planimétrico	589,99	M²
Levantamento	Topografia - Levantamento Planimétrico	3.496,03	M²
Levantamento	Topografia - Levantamento Planimétrico	616,83	M²
Levantamento	Topografia - Levantamento Planimétrico	1.186,16	M²

*


Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima	De acordo
	LEANDRO GRASSEL Profissional	DIRCEU DE SIQUEIRA Contratante

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODERÁ SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK CIDADÃO - ART CONSULTA

BANCO DO BRASIL 001-9 | 00190.00009 02107.136000 08019.956187 7 64670000006768

Local de Pagamento		PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA		Vencimento		22/06/2015
Cedente		CREA-RS Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do RS		Agência/Cód.Cedente		2796-0/16734-7
Data do Documento		Nr.Doc	Espécie DOC	Acerte	Data Processamento	
12/06/2015		8019956	DM	NÃO	12/06/2015	
Uso Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	Valor		
	18/051	RS				
Instruções:						
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.						
Este documento só terá validade após seu pagamento.						
Agendamento só terá validade após sua compensação bancária.						
Sacado: LEANDRO GRASSEL				CPF: 98864025049		

Autenticação mecânica/Ficha de compensação



Fonte: Ofício de Registro de Imóveis de Santa Cruz do Sul-RS.

REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA CRUZ DO SUL - RS

09

CONFEA **CREA-RS** Conselho Regional de Engenharia e Agronomia


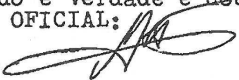
Registro de Contrato de Acervo Técnico sob forma de Anotação de Responsabilidade Técnica - Lei Federal 6496/77
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do RS

ART Nr.: 8019956
Web Conv

Contratado			
Nr. Carteira: RS111224	Profissional: LEANDRO GRASSEL	E-mail: leandrograssel@yahoo.com.br	
Nr. RNP: 2202055975	Título: Técnico em Agricultura		
Empresa: NENHUMA EMPRESA	Nr. Reg.:		
Contratante			
Nome: DIRCEU DE SIQUEIRA	Telefone:	E-mail:	
Endereço: ESTRADA LINHA MARCONDES	Bairro: INTERIOR	CPF/CNPJ: 527.653.260-53	
Cidade: HERVEIRAS		CEP: 96888000	UF: RS
RESUMO DO(S) CONTRATO(S)			
RELAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ÁREAS:			
Mitra Diocesana de Santa Cruz do Sul - 3.496,03 m ² ; Valmei Folmer - 591,89 m ² ; Marcio Dagorte - 589,99 m ² ; Leane Terezinha Reis Backes - 616,83 m ² ; Dirceu de Siqueira - 1.186,16 m ² ;			
Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima	De acordo	
	Profissional	Contratante	

Fonte: Ofício de Registro de Imóveis de Santa Cruz do Sul-RS.

Figura 8 - Depois de atendidos os requisitos, realizada a qualificação e estabelecida a viabilidade do ato, o registro será feito na matrícula do imóvel, com a consequente abertura de matrícula do imóvel localizado.

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL		FLS.	MATRÍCULA
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		01	8260,
Santa Cruz do Sul, 20 de novembro de 1978.			
<p>UMA ÁREA DE TERRAS com 43.463,35mq. sita em Vila Herveiras, neste município, com as seguintes confrontações: ao Sul, com a estrada geral de Herveiras a Linha Cristina; ao Norte, com terras de Eugenio Kern; ao Leste com propriedade da Comunidade Evangélica Luterana de Vila - Herveiras e com a estrada velha de Herveiras a' Pinhal e ao Oeste, com terras de Eugenio Kern. No imóvel encontra-se encravado um terreno com 4.500mq. pertencente à Comunidade de Vila Herveiras, não computada na área usucapiada.- TÍTULO DE DOMÍNIO: Imóvel não sujeito a transcrição.</p> <p style="text-align: center;">- O OFICIAL: </p>			
<p>R-1-8260- USUCAPIÃO- Em face do mandado datado de 13 de novembro de 1978, do Exmo. Sr. Dr. Günther Radke, Juiz de Direito da 1ª - Vara, expedido através do 1º Cartório Judicial desta Comarca, extraído dos autos de ação de Usucapião, julgado por sentença de 21 de agosto de 1978, do mesmo Juízo, coube a <u>EUGENIO KERN</u> e sua mulher <u>ARMINDA GUILHERMINA KERN</u>, residentes neste município, brasileiros, ele - dentista e ela de afazeres domésticos, CPF 071 372 900/78, domiciliados e residentes na Vila Herveiras, neste município, o imóvel acima descrito, a - valiado por Cr\$. 25.000,00 (vinte e cinco mil cruzeiros). -- O referido é verdade e deu fé. -- SANTA CRUZ DO SUL, 20 DE NOVEMBRO DE 1978.- O OFICIAL: </p>			
<p>R-2-8260- PARTILHA- FORMA DO TÍTULO- Formal de Partilha extraído dos Autos do Arrolamento nº 17.302/215, julgado por sentença aos 18.01.1988, pelo Exmº Sr. Dr. Ilmor Maciel Vianna, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara e expedido através do 1º Cartório Judicial, desta Comarca, aos 14.03.1988. TRANSMITENTE- ESPÓLIO DE EUGENIO KERN. ADQUIRENTES- <u>DARLEI THOMÉ KERN</u>, brasileiro, auxiliar de escritório, casado com <u>GECINTA TEREZINHA KERN</u>, portadores do CIC nºs 218.849.780-53 e 161.210.900-49, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Gonçalves Lêdo, nº 593. IMÓVEL- O descrito na presente matrícula. VALOR/AVALIAÇÃO- Cz\$52.200,00. CUSTAS- Cz\$792,60. INCRA- Sob nº 857.076.095.494-DV-2; área total 4,3ha; módulo 20,0; nº de módulos 0,19; F.M.P. 3,0ha. IBDF- Certidão nº 235245. ARQUIVAMENTO- nº 22.182.</p>			

Continua no verso



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL

[Handwritten Signature]

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	8260

Santa Cruz do Sul, 02 de junho de 1988.
PROTOCOLO- nº 73.277- Lª 1-J.

O referido é verdade e dou fé.

SANTA CRUZ DO SUL(RS), 02 de junho de 1988.

O OFICIAL:

-CTLL. *[Handwritten Signature]*

AV-3-8.260- ATUALIZAÇÃO- Cfe. Escritura Pública nº 5.085/012/97, o imóvel descrito na presente matrícula, atualmente está situado na localidade de Herveiras, zona rural do município de Herveiras, ex-município de Santa Cruz do Sul e de Sinimbu. **EMOLUMENTOS:** R\$9,10.

PROTOCOLO: nº 117.717 do Lª1-U, em 02.05.97. Escrevente: Delcí Steindorff. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL, 13 de maio de 1997.

O OFICIAL: *[Handwritten Signature]*

R- 4-8.260- COMPRA E VENDA- Cfe. Escritura Pública lavrada aos 31 de março de 1997, no Livro nº 59 fls.104/105, sob o nº 5.085/012/97, no Serviço Registral e Notarial de Sinimbu, os proprietários DARLEI THOMÉ KERN, nascido aos 21.12.1956, inscrito no CPF nº 218 849 780 53, portador da CI nº 9 004 049 152, e sua esposa GECINTA TEREZINHA KERN, nascida aos 04.02.1956, inscrita no CPF nº 161 210 900 49, portadora da CI nº 2 005 823 097, brasileiros, advogados, casados pelo regime da comunhão universal de bens, posterior a Lei 6.515/77, domiciliados e residentes na rua Gonçalves Ledo, 593, nesta cidade, no ato representados, venderam para **SILVIO MOLZ**, nascido aos 31.05.1954, inscrito no CPF nº 299 662 480 72, portador da CI nº 8 024 237 839, brasileiro, separado judicialmente, industriário, domiciliado e residente na cidade de Sinimbu, parte do imóvel descrito na presente matrícula, correspondente a área de 600,00m² sem benfeitorias, pelo valor de R\$3.000,00 avaliado em R\$4.500,00 cfe. guia do ITBI nº 001. Ficando em condomínio. O imóvel preserva sua destinação rural cfe. prov.04/92. REMANESCENDO em nome dos vendedores a área de 42.863,35m² sem benfeitorias. **CONDIÇÕES-**As da escritura. **CND-INSS-**não estão vinculados cfe. consta na escritura. **INCRA-** 857 076 095 494 2. ITR quitado cfe. certidão nº 0.669.951. **IBAMA-** nº 38.643. **EMOLUMENTOS:** R\$49,10. **PROTOCOLO:** nº117.717 do Lª1-U, em 02.05.97. Escrevente: Delcí Steindorff. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL (RS), 13 de maio de 1997.

O OFICIAL: *[Handwritten Signature]*

Av - 5 - 8.260 - RETIFICAÇÃO (IMÓVEL) - Conforme Escritura Pública lavrada em 10 de maio de 2013, no livro nº 74, fls. 018 a 019, sob nº 7.879/077/13 e Escritura Pública de Termo Aditivo lavrada em 27 de maio de 2013, no livro nº 19, fls. v085, sob nº 7.613/068/13, ambas no Ofício de Serviço Notarial e de Registros de Sinimbu-RS, nesta Comarca, instruídas com certidão do município de Herveiras-RS, procedo a presente averbação para constar que o imóvel descrito na presente matrícula, está localizado parte na zona rural e parte na zona urbana, respectivamente em Linha Cristina e Rua Germano Winck, no município de Herveiras-RS

MATRÍCULA N.º R. 260

Continua fls.02



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Santa Cruz do Sul-RS, 05 de junho de 2013.

FLS.

02

MATRICULA

8.260

Agst

MATRICULA Nº 8.260

(antes localidade de Herveiras). **ARQUIVAMENTO:** nº 72.396. Valor total de emolumentos: R\$55,30. Valor total de selos: R\$1,00. Selos: 0520.01.1300008.12415, 0520.04.1300007.01018. **PROTOCOLO:** nºs 263995 e 264629, Lº nº 1-BF e BG, em 13.05.2013 e 29.05.2013. Escrevente: Roberta de Lima Prates. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 05 de junho de 2013.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

AgstBeinrich

Av - 6 - 8.260 - RETIFICAÇÃO (QUALIFICAÇÃO PESSOAL) - Conforme Escritura Pública lavrada em 10 de maio de 2013, no livro nº 74, fls. 018 a 019, sob nº 7.879/077/13 e Escritura Pública de Termo Aditivo lavrada em 27 de maio de 2013, no livro nº 19, fls. v085, sob nº 7.613/068/13, ambas no Ofício de Serviço Notarial e de Registros de Sinimbu-RS, nesta Comarca, procedo a presente averbação para constar que os proprietários **DARLEI THOMÉ KERN** e sua esposa **GECINTA TEREZINHA KERN**, qualificam-se como: ele, advogado, portador da CI RS nº 9 004 049 152, inscrito no CPF nº 218.849.780-53; e ela, advogada, portadora da CI RS nº 2 005 823 097, inscrita no CPF nº 161.210.900-49, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Pacto Antenupcial registrado neste Serviço de Registro sob nº 12.087 Lº 03 Registro Auxiliar, residentes e domiciliados na Rua Doutor Álvaro Correa da Silva, nº 153, nesta cidade.

ARQUIVAMENTO: nº 72.396. Valor total de emolumentos: R\$55,30. Valor total de selos: R\$1,00. Selos: 0520.01.1300008.12416, 0520.04.1300007.01019. **PROTOCOLO:** nºs 263995 e 264629, Lº nº 1-BF e BG, em 13.05.2013 e 29.05.2013. Escrevente: Roberta de Lima Prates. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 05 de junho de 2013.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

AgstBeinrich

R - 7 - 8.260 - COMPRA E VENDA - Conforme Escritura Pública lavrada em 10 de maio de 2013, no livro nº 74, fls. 018 a 019, sob nº 7.879/077/13 e Escritura Pública de Termo Aditivo lavrada em 27 de maio de 2013, no livro nº 19, fls. v085, sob nº 7.613/068/13, ambas no Ofício de Serviço Notarial e de Registros de Sinimbu-RS, nesta Comarca, os proprietários **DARLEI THOMÉ KERN** e sua esposa **GECINTA TEREZINHA KERN**, já qualificados, **venderam** para **ANTONIO WERNER**, agricultor, portador da CI RS nº 8 034 364 011, inscrito no CPF nº 454.818.060-53, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ROSANE CLAAS WERNER**, agricultora, portadora da CI RS nº 1 069 971 792, inscrita no CPF nº 821.558.360-15, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Linha Herval São João, no município de Herveiras-RS, **parte de sua fração ideal constante no R-4 (remanescente) da presente matrícula, correspondente a área de 600.00m², sem benfeitorias** pelo valor de **R\$6.500,00**. Remanesce em nome dos vendedores a área de **42.263,35m², sem benfeitorias**, ficando em condomínio. **ITBI:** Conforme guia nº **886**, sobre

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Santa Cruz do Sul-RS, 05 de junho de 2013.

FLS. MATRÍCULA
02 8.260
VERSO

AgstB

avaliação de **R\$6.500,00**, descrita na escritura. O imóvel preserva sua destinação rural. **TAB:** D.O.I. **INCRA:** O imóvel sem denominação especial, localizado em Linha Cristina, município de Herveiras-RS, está cadastrado sob nº 857.076.095.494-2, A.T.: 4,30ha, M.R.: 11,25ha, NºM.R.: 0,32, M.F.: 20,0ha, NºM.F.: 0,21 e Fr.M.P.: 2,00ha, em nome de Darlei Thomé Kern, brasileiro. **CCIR:** Apresentado conforme escritura. **ITR:** Quitado conforme escritura. **NIRF:** nº 3.444.135-2. **INSS:** Não estão vinculados conforme escritura. **ARQUIVAMENTO:** nº 72.396. Valor total de emolumentos: R\$115,30. Valor total de selos: R\$5,70. Selos: 0520.01.1300008.12417, 0520.06.1300003.01330. **PROTOCOLO:** nºs 263995 e 264629, Lº nº 1-BF e BG, em 13.05.2013 e 29.05.2013. Escrevente: Roberta de Lima Prates. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 05 de junho de 2013.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

AgstBeinrich

Av - 8 - 8.260 - RETIFICAÇÃO (QUALIFICAÇÃO PESSOAL - PACTO ANTENUPCIAL) - Conforme Registro nº **16.249 Lº 03 Regº Auxiliar**, encontra-se registrado neste Serviço de Registro o Pacto Antenupcial dos proprietários **ANTONIO WERNER** e sua esposa **ROSANE CLAAS WERNER**, tendo os mesmos contraído matrimônio em 18 de março de 1989, pelo **regime da comunhão universal de bens**. **CONDICÕES:** Comunicam-se os bens que atualmente possuem, bem como aqueles que vierem a possuir posteriormente e na vigência do casamento, a qualquer título. Valor total de emolumentos: R\$55,30. Valor total de selos: R\$1,00. Selos: 0520.01.1300008.12418, 0520.04.1300007.01020. Escrevente: Roberta de Lima Prates. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 05 de junho de 2013.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

AgstBeinrich

R - 9 - 8.260 - COMPRA E VENDA - Conforme Escritura Pública lavrada em 10 de maio de 2013, no livro nº 74, fls. 019v a 020v, sob nº 7.880/078/13 e Escritura Pública de Termo Aditivo lavrada em 27 de maio de 2013, no livro nº 19, fls. 086, sob nº 7.614/069/13, ambas no Ofício de serviço Notarial e de Registros de Sinimbu-RS, nesta Comarca, os proprietários **ANTONIO WERNER** e sua esposa **ROSANE CLAAS WERNER**, já qualificados, **venderam** para **MARCIO DAGORT**, funcionário público municipal, portador da CI RS nº 7 066 318 391, inscrito no CPF nº 711.805.400-34, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ELIANA CARINA BECHERT DAGORT**, empresária, portadora da CI RS nº 2 049 725 316, inscrita no CPF nº 809.930.440-34, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na rua Bernardo Fischer, nº 082, apto. 01, na cidade de Sinimbu-RS, **sua fração ideal constante no R-7 da presente matrícula, correspondente a área de 600,00m², sem benfeitorias** pelo valor de **R\$20.000,00**, ficando em condomínio. **ITBI:** Conforme guia nº 223, sobre avaliação de **R\$20.778,00**, descrita na escritura. O imóvel preserva sua destinação rural. **TAB:** D.O.I. **CONDICÕES:** Com anuência. **INCRA:** O imóvel

Continua a fls. 03



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Santa Cruz do Sul-RS, 05 de junho de 2013.

FLS.

03

MATRICULA

8.260

MATRICULA Nº 8.260

sem denominação especial, localizado em Linha Cristina, município de Herveiras-RS, está cadastrado sob nº 857.076.095.494-2, A.T.: 4,30ha, M.R.: 11,25ha, NºM.R.: 0,32, M.F.: 20,0ha, Nº.M.F.: 0,21 e Fr.M.P.: 2,00ha, em nome de Darlei Thomé Kern, brasileiro. **CCIR:** Apresentado conforme escritura. **ITR:** Quitado conforme escritura. **NIRE:** nº 3.444.135-2. **INSS:** Não estão vinculados conforme escritura. **ARQUIVAMENTO:** nº 72.396. Valor total de emolumentos: R\$149,60. Valor total de selos: R\$5,70. Selos: 0520.01.1300008.12419, 0520.06.1300003.01331. **PROTOCOLO:** nºs 263996 e 264630, Lº nº 1-BF e BG, em 13.05.2013 e 29.05.2013. Escrevente: Roberta de Lima Prates. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 05 de junho de 2013.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 10 - 8.260 - RETIFICAÇÃO (QUALIFICAÇÃO PESSOAL - PACTO ANTENUPCIAL) - Conforme Registro nº **14.161 Lº 03 Regº Auxiliar**, encontra-se registrado neste Serviço de Registro o Pacto Antenupcial dos proprietários **MARCIO DAGORT** e sua esposa **ELIANA CARINA BECHERT DAGORT**, tendo os mesmos contraído matrimônio em 31 de janeiro de 2001, pelo **regime da comunhão universal de bens**. **CONDICÕES:** Comunicam-se os bens que atualmente possuem, bem como aqueles que vierem a possuir posteriormente e na vigência do casamento, a qualquer título. Valor total de emolumentos: R\$55,30. Valor total de selos: R\$1,00. Selos: 0520.01.1300008.12420, 0520.04.1300007.01021. Escrevente: Roberta de Lima Prates. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 05 de junho de 2013.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 11 - 8.260 - CONSTRUÇÃO - Conforme requerimento datado de 26 de junho de 2013, assinado e com firmas reconhecidas, instruído com certidão do município de Herveiras-RS, sobre o imóvel descrito na presente matrícula foi edificado **um prédio em alvenaria**, com a área de 193,20m², situado na **Rua Germano Winck, nº 795, Herveiras-RS**. **Habite-se:** deferido. **Valor:** R\$90.000,00. **CND-INSS:** nº 000202013-19029261. **ARQUIVAMENTO:** nº 73.387. Valor total de emolumentos: R\$189,00. Valor total de selos: R\$8,40. Selos: 0520.01.1300013.12755, 0520.07.1300010.00968. **PROTOCOLO:** nº 266733, Lº nº 1-BG, em 31/07/2013. Escrevente: Fabíula Pires dos Santos. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 26 de agosto de 2013.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 12 - 8.260 - RETIFICAÇÃO (IMÓVEL) - Conforme Certidão expedida em 03 de maio de 2012 da Escritura Pública lavrada em 28 de abril de 2012, no livro nº 18, fls. 170 a 171, sob

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Santa Cruz do Sul-RS, 26 de agosto de 2013.

FLS. MATRÍCULA
03 8.260
VERSO

nº 6.769/083/12, no Serviço Notarial e de Registros de Sinimbu-RS, nesta Comarca, procedo a presente averbação para constar que o imóvel descrito na presente matrícula atualmente confronta-se: ao Sul, com a estrada geral de Herveiras à Linha Cristina; ao Norte, com terras de propriedade de Eugenio Kern; ao Leste, com a propriedade da Comunidade Evangélica Luterana de Vila Herveiras e com a Rua Germano Wink (anteriormente estrada velha de Herveiras à Pinhal); e ao Oeste, com terras de propriedade de Eugenio Kern. **ARQUIVAMENTO**: nº 73.387. Valor total de emolumentos: R\$55,30. Valor total de selos: R\$1,00. Selos: 0520.01.1300013.12756, 0520.04.1300012.00963. **PROTOCOLO**: nº 266734, Lº nº 1-BG, em 31/07/2013. Escrevente: Fabíula Pires dos Santos. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 26 de agosto de 2013.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Agda Beirich

R - 13 - 8.260 - PARTILHA - Conforme Certidão expedida em 03 de maio de 2012 da Escritura Pública lavrada em 28 de abril de 2012, no livro nº 18, fls. 170 a 171, sob nº 6.769/083/12, no Serviço Notarial e de Registros de Sinimbu-RS, nesta Comarca, dos bens deixados por falecimento de **SILVIO MOLZ**, ocorrido em 19 de abril de 2011, coube ao cessionário **VALMEI FOLMER**, brasileiro, solteiro, maior, bancário, portador da CI RG nº 6083782604/RS, inscrito no CPF nº 007.322.940-70, residente e domiciliado na Rua Germano Wink, nº 397, na cidade de Herveiras-RS, **na parte ideal inventariada constante no R-4 da presente matrícula, correspondente a área de 600,00m², com um prédio em alvenaria com a área de 193,20m², no valor de R\$25.000,00, avaliada em R\$ 136.000,00, somente 50% da mesma, no valor de R\$12.500,00, avaliada em R\$68.000,00, por cessão onerosa. ITCD**: Certidão de quitação nº 522.388, descrita na escritura. **ITBI**: Guia nº 049.12, descrita na escritura. **TAB**: D.O.I. **CERTIDÕES APRESENTADAS**: Municipal, Estadual e Federal. **ARQUIVAMENTO**: nº 73.387. Valor total de emolumentos: R\$332,00 (s/R\$72.576,40). Valor total de selos: R\$8,40. Selos: 0520.01.1300013.12757, 0520.07.1300010.00969. **PROTOCOLO**: nº 266734, Lº nº 1-BG, em 31/07/2013. Escrevente: Fabíula Pires dos Santos. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 26 de agosto de 2013.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Agda Beirich

R - 14 - 8.260 - PARTILHA - Conforme Certidão expedida em 03 de maio de 2012 da Escritura Pública lavrada em 28 de abril de 2012, no livro nº 18, fls. 170 a 171, sob nº 6.769/083/12, no Serviço Notarial e de Registros de Sinimbu-RS, nesta Comarca, dos bens deixados por falecimento de **SILVIO MOLZ**, ocorrido em 19 de abril de 2011, coube a cessionária **ANILDA BRAUN BATTISTI**, brasileira, viúva, agricultora, portadora da CI RS nº 7060654411, inscrita no CPF nº 759.578.840-49, residente e domiciliada na Rua Germano Wink, nº 795, na cidade de Herveiras-RS, **na parte ideal inventariada constante no R-4 e na**

Continua a fls. 04



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Santa Cruz do Sul-RS, 18 de outubro de 2013.

FLS. MATRÍCULA

04 8.260

MATRÍCULA Nº 8.260

Av-11 da presente matrícula, correspondente a área de 600,00m², com um prédio em alvenaria com a área de 193,20m², no valor de R\$25.000,00, avaliada em R\$136.000,00, somente 50% da mesma, no valor de R\$12.500,00, avaliada em R\$68.000,00, por cessão onerosa. **ITCD**: Certidão nº 522.388, descrita na escritura. **ITBI**: Guia nº 049.12, descrita na escritura. **TAB**: D.O.I. **CERTIDÕES APRESENTADAS**: Municipal, Estadual e Federal. **AROUIVAMENTO**: nº 74.101. Valor total de emolumentos: R\$332,00 (s/R\$72.576,40). Valor total de selos: R\$8,40. Selos: 0520.01.1300014.19715, 0520.07.1300010.01816. **PROTOCOLO**: nº 268486, Lº nº 1-BH, em 18/09/2013. Escrevente: Carmen L. Walter. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 18 de outubro de 2013.
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

R - 15 - 8.260 - IDENTIFICAÇÃO DE PARCELA CONDOMINIAL - PROJETO MORE LEGAL IV - PROVIMENTO 21/2011 CGJ - Conforme Escritura Pública lavrada em 11 de agosto de 2015, no livro nº 21, fls. 0091v a 0092v, sob nº 8.013/113/15, no Serviço Notarial e de Registros de Sinimbu-RS, nesta Comarca, instruída com certidão do município de Sinimbu-RS, memorial descritivo, planta planimétrica aprovada e guia da ART, foi localizada a parcela de propriedade de **VALMEI FOLMER** e **ANILDA BRAUN BATTISTI**, já qualificados, com as seguintes características e confrontações: **UM TERRENO**, com a **área superficial de 600,00m²** (seiscentos metros quadrados), sobre o qual se acha edificado um prédio em alvenaria com a área de 193,20m², situado na **Rua Germano Winck, zona urbana da cidade de Herveiras-RS**, confrontando-se: **Frente Sul**, com a Rua Germano Winck; **Lado Oeste**, com o imóvel de propriedade de Darlei Thomé Kern; **Lado Leste**, com o imóvel de propriedade da Márcio Dagort; e, **Fundos Norte**, com o imóvel de propriedade de Darlei Thomé Kern; **que passará a constar na Matrícula nº 94.226, Lº 02 Regº Geral**. **CONDICÕES**: Com anuência. **AROUIVAMENTO**: Pasta de Retificação nº 1305. Valor dos emolumentos: R\$54,60. Valor do selo dos emolumentos: R\$0,90. Selo: 0520.04.1500023.00451. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$3,60. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$0,40. Selo: 0520.01.1500024.09546. **PROTOCOLO**: nº 290519, Lº nº 1-BR, em 23/09/2015. Escrevente: Carmen L. Walter. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 07 de outubro de 2015.
O OFICIAL / SUBSTITUTA:



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Cruz do Sul-RS, 07 de outubro de 2015.

FLS. MATRÍCULA

01

94.226

MATRÍCULA Nº 94.226

UM TERRENO, com a **área superficial de 600,00m²** (seiscentos metros quadrados), sobre o qual se acha edificado um **prédio em alvenaria** com a área de **193,20m²**, situado na **Rua Germano Winck, zona urbana da cidade de Herveiras-RS**, confrontando-se: **Frente Sul**, com a Rua Germano Winck; **Lado Oeste**, com o imóvel de propriedade de Darlei Thomé Kern; **Lado Leste**, com o imóvel de propriedade da Márcio Dagort; e, **Fundos Norte**, com o imóvel de propriedade de Darlei Thomé Kern.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 8.260 (R-13 e R-14) Lº 02 Regº Geral, em 26 de agosto de 2013.

PROPRIETÁRIO: VALMEI FOLMER, brasileiro, solteiro, maior, bancário, portador da CI RG nº 6083782604/RS, inscrito no CPF nº 007.322.940-70, residente e domiciliado na Rua Germano Winck, nº 397, na cidade de Herveiras-RS, com 50% do imóvel; e **ANILDA BRAUN BATTISTI**, brasileira, viúva, agricultora, portadora da CI RG nº 7060654411/RS, inscrita no CPF nº 759.578.840-49, residente e domiciliada na Rua Germano Wink, nº 795, na cidade de Herveiras-RS, com 50% do imóvel.

Arquivamento: Pasta de Retificação nº 1305. Escrevente: Carmen L. Walter. Valor dos emolumentos: R\$15,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$0,70. Selo: 0520.03.1500020.03613. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$3,60. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$0,40. Selo: 0520.01.1500024.09550.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 1 - 94.226 - RETIFICAÇÃO (IMÓVEL) - Conforme requerimento datado de 11 de agosto de 2015, assinado e com firmas reconhecidas, instruído com certidão do município de Sinimbu-RS, memorial descritivo, planta planimétrica e guia da ART, o imóvel descrito na presente matrícula foi objeto de retificação com base no art. 213 da Lei nº 6.015/73, para alteração da área total, inclusão das medidas lineares, da distância de esquina, dos confrontantes e do quarteirão, passando a ter as seguintes características, medidas e confrontações: **UM TERRENO, com a área superficial de 591,89m²** (quinhentos e noventa e um metros e oitenta e nove décimos quadrados), sobre o qual se acha edificado um **prédio em alvenaria** com a área de **193,20m²**, situado no lado esquerdo da **Rua Germano Winck, nº 795, zona urbana desta cidade**, de quem nela entra pela Rua Eugênio Kern, donde dista 94,97m (noventa e quatro metros e noventa e sete centímetros), medindo 11,82m (onze metros e oitenta e dois centímetros) na frente sul, 50,76m (cinquenta metros e setenta e seis centímetros) no lado oeste, 50,05m (cinquenta metros e cinco centímetros) no lado leste, tendo na linha dos fundos norte a medida de 11,67m (onze metros e sessenta e sete centímetros), confrontando-se: **Frente Sul**, com a Rua Germano Winck; **Lado Oeste**, com o imóvel de propriedade de Darlei Thomé Kern; **Lado Leste**, com o imóvel de propriedade de Márcio Dagort; e **Fundos Norte**, com o imóvel de propriedade de Darlei Thomé Kern. **Quarteirão** formado pelas Ruas Germano Winck, Projetada 53, Projetada 08 e Eugênio Kern. Fica o

Continua no verso



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Cruz do Sul-RS, 07 de outubro de 2015.

FLS.

MATRÍCULA

01

94.226

VERSO

imóvel na seguinte proporção: 50% para Valmei Folmer e 50% para Anilda Braun Battisti, ficando em condomínio. **ARQUIVAMENTO:** Pasta de retificação nº 1305. Valor dos emolumentos: R\$89,70. Valor do selo dos emolumentos: R\$0,90. Selo: 0520.04.1500023.00452. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$3,60. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$0,40. Selo: 0520.01.1500024.09551. **PROTOCOLO:** nº 290697, Lº nº 1-BR, em 29/09/2015. Escrevente: Carmen L. Walter. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 07 de outubro de 2015.
O OFICIAL / SUBSTITUTA.

Carmen L. Walter

Vencida a etapa registraria, o fim do procedimento ocorre com o lançamento do ato de localização na matrícula do imóvel, e a abertura de uma nova matrícula para o terreno que foi localizado.

Essa providência garante ao proprietário, que agora não é mais condômino, maior autonomia na gestão do seu imóvel, possibilitando que a sua qualidade de vida aumente. Isso porque o terreno já desembaraçado pode servir de garantia para que o imóvel seja melhorado, o que impulsiona os negócios de um modo geral.

A possibilidade de localizar e regularizar os terrenos que se encontram nessa situação gera segurança jurídica no sistema registral e no sistema jurídico como um todo, pois viabiliza o acesso a moradia digna àquele que adquiriu o seu imóvel e, muitas vezes durante anos, não pode retirar o seu imóvel da clandestinidade.

Esse é o maior mérito do projeto More Legal, por vislumbrar uma solução coletiva, quando autoriza a legalização de glebas inteiras, mas também do lote individualmente considerado, para aquelas pessoas que possuem o registro de uma fração ideal, que é condominial apenas no papel, estando perfeitamente cercado e delimitado no solo.

5 CONCLUSÃO

A urbanização apressurada do século XX cumulada com a ausência de um tratamento jurídico correto dado à propriedade privada pelas Constituições Brasileiras trouxe diversas questões sociais que permanecem até os dias de hoje, visto que o revérbero é, incontestavelmente abrangente nos diversos setores da sociedade.

Indiscutivelmente não houve uma preocupação por parte do legislador em adequar a função social da propriedade, conforme previsto nas Constituições pós década de 30. Mesmo que a Lei 6.766/79 tenha introduzido diversas revoluções ao instituto, a sua predominância privada e processos estritamente burocráticos, só dificultou ainda mais o acesso à moradia por meios legais. Levando-se em consideração os avanços da Lei 6.766/79, o grande problema sistêmico que se encontra surge do conflito entre a intenção da Lei, incluindo o Município como o ente responsável pelo parcelamento do solo urbano, e a faculdade reduzida de gestão urbana desses Municípios diante da falta de uma norma geral que determinasse normas e instrumentos de política urbana para uma atuação correta e eficaz.

Assim, entende-se que a própria legislação inadequada sobre o parcelamento do solo urbano só facilitava que a ilegalidade se espalhasse pelos centros urbanos de nosso país, somando os problemas sociais em diversos setores, principalmente quanto à exclusão social e ao distanciamento espacial da população de baixa renda.

A resposta que se chega é, que, a falta de ação dos entes públicos durante quase um século inteiro da ocupação do solo urbano um processo de ilegalidade constante. Ainda que a aprovação do Estatuto da Cidade precedido da Constituição de 1988, represente um avanço ímpar no ordenamento jurídico-urbanístico brasileiro, o trabalho é difícil para que se possa alcançar uma reforma no Brasil, isso tudo é consequência de anos de atraso quanto a matéria do parcelamento urbano e demais institutos.

O Urbanizador Social, representando uma proposta ambiciosa de parceria entre o setor público e privado tende a ser um instrumento mais promissor, na esperança de que todos os agentes sociais se envolvam na realização de loteamentos e regularizações pró-sociedade.

O Provimento More Legal surge no intuito de regularizar a situação jurídica dos moradores de parcelamentos clandestinos e irregulares. Essa ação da

Corregedoria-Geral de Justiça vem assegurar a moradia dos adquirentes de lotes (terrenos) ilegais, identificando a culpa por parte do Estado ao determinar regras insuficientes e elitistas para o parcelamento urbano.

Conclui-se de forma geral, com uma pesquisa calcada nas entrelinhas da evolução legislativa sobre o tema, ainda que o processo legislativo sobre a questão da regularização fundiária e, mais precisamente do parcelamento urbano e sua extinção tenham sido lentos e insuficientes, em grande parte por causa da predominância do direito privado sobre o público no que diz com a propriedade urbana, os agentes públicos dirigem-se para um movimento correto.

Desta forma, as alternativas que foram criadas pelos entes públicos representam uma perspectiva de avanço jurídico sobre o tema, principalmente quando se verifica que há uma ampla conscientização social e jurídica de uma reforma na ocupação do solo e de que forma pode-se regularizar.

Cabe a nós, portanto, aplicadores do Direito mostrar os instrumentos para que essa regularização do lote (terreno) se torne possível de maneira legal, eficaz, ou seja, individualizado e com sua matrícula no Registro de Imóveis.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes. *Direito à moradia: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras*. Rio de Janeiro: Observatório de Políticas Urbanas: IPPUR: FASE, 1997.

AMADEI, V. C.; ABREU, V. *Como lotear uma gleba: o parcelamento do solo urbano em seus aspectos essenciais (loteamento e desmembramento)*. 4. ed. Capinas, SP: MILLENNIUM, 2014.

AMADEI, V. C.; ABREU, V. *Como lotear uma gleba: o parcelamento do solo urbano em seus aspectos essenciais (loteamento e desmembramento)*. 3. ed. Capinas, SP: MILLENNIUM, 2012.

AVVAD, Pedro Elias. *Direito imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

AZEVEDO, Eurico de Andrade. Loteamento Fechado. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, n. 11, jan./jul. 1983, p. 67-71.

BALBINO FILHO, NICOLAU. *Direito Imobiliário Registral*. São Paulo, SP: SARAIVA, 2001.

BARROS, A. M. F. B.; BRUNO, A. P. *Regularização fundiária, conceitos, princípios, instrumentos*. 2010. Disponível em: <https://www.google.com.br/webhp?sourceid=chromeinstant&rlz=1C1ASRM_enBR632BR633&ion=1&espv=2&ie=UTF8#q=%22ana+maria+furbino+bretas+barros%22+%2B+regulariza%C3%A7%C3%A3o>. Acesso em: 20 set. 2015.

BRASIL. *Consolidação Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul*. CNRR, Corregedoria – Geral da Justiça, instruída pelo provimento 32/06 – CGJ, atualizada até o provimento nº 002/2015.

_____. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

_____. *Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973*. Presidência da República. Casa Civil. Brasília, DF, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm>. Acesso em: 10 set. 2015.

_____. *Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979*. Presidência da República. Casa Civil. Brasília, DF, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L0601-1850.htm>. Acesso em: 18 out. 2015.

CARNACCHIONI, Daniel Eduardo. *Curso de direito civil: direitos reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

COIMBRA JR, C. A. S.; F. M.. Os dispositivos específicos aplicáveis ao desmembramento e à regularização dos imóveis da união. *Boletim IRIB em Revista*, n. 351, 2011. XLI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil. Disponível em: <http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/artigo_renato_guilherme_goes.pdf>. Acesso em: 15 out. 2015.

CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA, *Projeto More Legal*. Expediente nº 23115-0300/04-5, Parecer nº 241/2004.

DAHBIER, Rahj Al. *Prática do registro de imóveis, títulos e documentos e RCPJ*. Santa Cruz da Conceição/São Paulo: Vale do Mogi, 2010.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2013.

FRANCISCO, Caramuru Afonso. *Do Registro de Imóveis e seu cancelamento*. São Paulo, SP: Juarez de Oliveira, 1999.

GALVÃO, Ilmar. *Resp. 212.780/RJ*. Julgado em 27/04/1999, Primeira Turma, DJ 26/06/1999. Disponível em: <<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=244328>>. Acesso em: 18 out.2015.

GÓES, Renato Guilherme. Regularização Fundiária urbana e sua difusão no meio jurídico. *Boletim IRIB em Revista*, nº 351, 2011. XLI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, Porto Alegre-RS, Hotel: Plaza São Rafael, 201. Disponível em: <http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/artigo_renato_guilherme_goes.pdf>. Acesso em: 15 out. 2015.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1990.

KERBER, Luiz Antonio. *Extinção do condomínio de matrícula pelo provimento nº 07/2005 CGJ – Projeto Gleba Legal*. 2005. Disponível em: <<http://www.amiranet.com.br/artigo/extincao-do-condominio-de-matricula-pelo-provimento-no-07-2005-cgj-projeto-gleba-legal-72>>. Acesso em: 22 out. 2015.

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de construir*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1979.

MEZZARI, Mario. *Comentários ao projeto gleba legal*. 2010. Disponível em: <http://www.colegioregistrals.org.br/anexos/MarioMezzari_ComentariosGlebaLegal.pdf>. Acesso em: 25 out. 2015.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil*. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 1967.

_____. *Curso de direito civil: direito das coisas*. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 1985/1986.

NASCIMENTO, Mariana Chiesa Gouveia. *Regularização fundiária urbana de interesse social no direito brasileiro*. Brasil. Disponível em: <Dissertacao_Final_Mariana_Chiesa_Gouveia_Nascimento%20(1).pdf>. Acesso em: 23 abr. 2015.

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. *Posse e propriedade*. 3. ed. Porto Alegre: Livraria do advogado, 2003.

OLIVA, Ruiteir. AC 37.016-4. Tribunal de Justiça de São Paulo. Relator Desembargador Ruiteir Oliva. 9ª Câmara de Direito Privado. 09 de março de 1999.

PAIVA, João Pedro Lamana. *Projeto "Gleba Legal"*. 2005. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=217>>. Acesso em: 24 out. 2015.

_____. *Projeto More Legal IV*. 2011. Disponível em: <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/NOVIDADES_MORE_LEGAL_IV-TEXTO_REVISADO1.pdf> acesso em 22 out. 2015.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de direito civil*. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996.

RIO GRANDE DO SUL. Ministério Público do Rio Grande do Sul. *Regularização fundiária: como implementar*. Brasil. Disponível em: <http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/MPRScartilha_regularizacao_fundiria.pdf>. Acesso em: 23 abr. 2015.

RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

RIZZARDO, Arnaldo. *Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano*. 4. ed. São Paulo: RT, 1996.

SAMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. *Direito registral imobiliário*. 22. ed. Curitiba, PR: Juruá, 2013.

SIDOU, J. M. Othon. *Dicionário Jurídico: academia brasileira de letras jurídicas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1991.

SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. 19. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

TORRES, Oton Mário José Lustosa. *Da propriedade imóvel: aquisição, perda, meios de defesa*. São Paulo: Universitária de Direito Ltda, 1996.