



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.092, DE 2007

(Do Sr. Rogerio Lisboa)

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL-20/2007.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

Congresso Nacional decreta

Art. 1º O artigo 4º, V, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar acrescido da alínea “t”:

“Art. 4º.....

V -.....

t) demarcação urbanística e legitimação de posse;”

Art. 2º A Seção II, do Capítulo II, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos:

“Da demarcação urbanística e legitimação de posse

Art. 38-A. Para os fins de regularização fundiária das favelas, mocambos, malocas, palafitas ou loteamentos clandestinos e irregulares, o Poder Público responsável promoverá levantamento da situação da área de terras correspondente, elaborará cadastro dos ocupantes e lavrará auto de demarcação urbanística, que será instruído com os seguintes documentos:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, contendo sua caracterização, com as medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georeferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como a indicação do número da respectiva matrícula ou transcrição, no Registro de Imóveis, e identificação do proprietário, quando houver;

II – planta de sobreposição da área demarcada em face da área descrita no Registro de Imóveis, quando houver transcrição ou caracterização em matrícula;

III – cadastro dos ocupantes, do qual conste a natureza, qualidade e tempo da posse exercida, acrescida das posses dos antecessores, se for o caso;

IV – declaração dos ocupantes de não serem possuidores ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

V – certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser regularizada, emitida pelo Registro de Imóveis da sua situação e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

Art. 38-B. Para os fins do disposto nesta lei, considera-se:

a) favela, mocambo, maloca ou palafita, o aglomerado de subabitações que ocupe ilegalmente área desprovida, total ou parcialmente, do equipamento urbano público;

b) loteamento irregular ou clandestino aquele cuja titulação definitiva tenha se tornado impossível

Art. 38C. Independente dos requisitos referidos no artigo anterior, o Poder Público, no Plano Diretor ou em lei estadual especial, poderá definir outros procedimentos que entender necessários para a efetiva implementação da política de regularização fundiária.

Art. 38D. A iniciativa da regularização fundiária, nos termos do artigo 38A, é também facultada aos ocupantes da respectiva área, individual ou coletivamente, e ainda:

I – às cooperativas habitacionais, associações de moradores ou a outras associações civis que congreguem os moradores da área objeto da regularização;

II – ao setor privado, na conformidade do estabelecido pela legislação urbanística municipal;

III – ao responsável pela implantação do assentamento informal.

Art. 38E. O auto de demarcação será encaminhado ao Registro de Imóveis da situação do imóvel, devendo o Oficial proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

Art. 38F. Concluída a identificação, o Oficial procederá à notificação pessoal do proprietário da área e, por edital, à dos confrontantes, ocupantes e eventuais interessados para que, querendo, impugnem, no prazo de quinze dias, o registro da demarcação.

§ 1º A notificação será feita por edital se o proprietário não for encontrado nos endereços constantes dos assentamentos do Registro de Imóveis ou naqueles informados pelo Poder Público, ou, ainda, se estiver em lugar incerto e não sabido, certificado este fato pelo oficial encarregado da diligência.

§ 2º O edital conterá um desenho simplificado e a descrição da área objeto da demarcação e será publicado no período de sessenta dias, uma vez na imprensa oficial e duas vezes em um dos jornais de maior circulação local, dele constando o prazo de quinze dias para impugnação.

§ 3º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação será registrada na matrícula correspondente à área objeto da regularização, com a indicação da origem nas matrículas ou transcrições anteriores, quando houver.

§ 4º Não havendo matrícula da qual a área seja objeto, o Oficial abrirá matrícula própria com a caracterização constante da planta e do memorial que instruem o auto de demarcação urbanística.

§ 5º Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis cientificará o Poder Público que terá o prazo de quinze dias para se manifestar.

§ 6º Não havendo acordo entre impugnante e Poder Público o Oficial do Registro de Imóveis remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá em trinta dias, mediante a prévia oitiva do órgão do Ministério Público.

§ 7º Julgada procedente a impugnação, os autos serão restituídos ao Registro de Imóveis para as anotações necessárias e posterior devolução ao Poder Público ou aos requerentes.

§ 8º Julgada improcedente a impugnação, os autos serão encaminhados ao Registro de Imóveis para que o Oficial proceda na forma dos parágrafos terceiro e quarto deste artigo.

Art. 38G. A partir do registro do auto de demarcação urbanística, o Poder Público elaborará plano de regularização fundiária, que, uma vez licenciado pelos órgãos públicos competentes, será registrado no Registro de Imóveis, com a abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver, e para cada uma das parcelas resultantes do plano de regularização fundiária.

Art. 38H. Efetivada a demarcação urbanística, o órgão da administração pública responsável pela regularização fundiária expedirá os títulos de legitimação de posse em favor dos ocupantes identificados no auto de demarcação.

§ 1º A posse não será legitimada em favor daquele que possuir ou for proprietário de outro imóvel urbano ou rural, nem será outorgada por mais de uma vez ao mesmo beneficiário.

§ 2º O registro do título de legitimação de posse confere ao seu titular direito de propriedade sob condição suspensiva, transmissível *inter vivos* ou *causa mortis*, podendo ser objeto de garantia real, desde que não ultrapasse o prazo de cinco anos.

§ 3º Para efeito de garantia real, a posse legitimada equipara-se ao direito real de aquisição, submetendo-se sua constituição às normas do art. 21 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, no que couber.

§ 4º. A certidão do título da posse legitimada constitui prova antecipada para ação de usucapião.

§ 5º. Decorridos cinco anos do registro do título de legitimação de posse, o Oficial do Registro de Imóveis promoverá o registro da propriedade em nome do titular da posse legitimada, ou seus sucessores, à vista de requerimento instruído com certidões do Distribuidor Cível Estadual e Federal, das quais não conste a existência de ações em curso cujo objeto sejam a posse ou a propriedade do imóvel.

Art. 38I. As matrículas das áreas destinadas a uso público serão abertas de ofício, devendo nelas ser averbadas as respectivas destinações e, se houver, restrições.

Art. 38J. Os registros da regularização fundiária, do auto de demarcação urbanística e da legitimação de posse, bem como a lavratura de escritura pública e o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social serão realizados independentemente do recolhimento de custas, ficando o pagamento dos emolumentos a cargo do responsável pela regularização fundiária.

§ 1º Os valores relativos aos emolumentos do registro do primeiro direito real constituído ou da legitimação de posse e os de lavratura de escritura pública referidos no *caput* deste artigo serão reduzidos em, no mínimo, 20% (vinte por cento) e poderão ser repassados ao beneficiário da regularização fundiária, observada sua capacidade econômica.

§ 2º Para viabilizar a gratuidade dos emolumentos referentes aos atos mencionados no *caput* deste artigo ou negociar sua forma de pagamento, o responsável pela regularização fundiária atuará em conjunto com a Defensoria Pública do Estado.

§ 3º Os registros e a lavratura de escritura pública de que trata o parágrafo primeiro deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive contribuições previdenciárias.

Art. 38K. A averbação das construções residenciais em assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse social independe da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive contribuições previdenciárias.

§ 1º A averbação das construções preexistentes será feita à vista da sua identificação no plano de regularização fundiária ou no título de outorga de direito, dispensadas quaisquer outras exigências.

§ 2º A primeira averbação de imóvel residencial de até setenta metros quadrados de área construída será feita independentemente do pagamento de custas e emolumentos.”

Art. 3º. O artigo 167, inciso I, da Lei 6015, de 1973, passa a vigorar acrescido do item 41:

“Art. 167.
I –
41) da demarcação urbanística e legitimação de posse.”

Art. 4º Esta lei entrará em vigor 30 dias após a sua publicação.

Art. 5º Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

A legitimação de posse foi instituída no direito brasileiro pela lei imperial nº 601 de 1850, que em seu artigo 5º permitia a legitimação das posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primeiro ocupante, que se achassem cultivadas, ou com princípio de cultura, e moradia habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente para fins de reconhecimento da propriedade, presente no texto o elemento social da moradia ou do trabalho.

Esta lei, a par de apresentar objetivos patrióticos de defender o Brasil das invasões estrangeiras, uma vez que a independência tinha sido recente, acabou por amesquinhar o instituto da posse diante da propriedade formal, tendo em vista que a partir da conversão da posse então existente para a propriedade, somente se chegaria à propriedade dos bens de raiz pela venda e compra e sucessão hereditária (art. 1º da Lei de Terras).

Em feliz reflexão, o professor e Procurador do Estado, Miguel Lanzellotti Baldez, afirmou que a adoção da venda e compra como modalidade principal de aquisição e formação da propriedade, além do fato de que a lei de terras consolidou os latifúndios através da medição e demarcação das sesmarias outorgadas e ocupações havidas enquanto vigorava o colonialato, levou a que houvesse uma histórica exclusão do trabalhador à titularidade formal de seus imóveis.

Posteriormente, a legitimação de posses viria novamente positivada para a conversão da posse rural em propriedade, no Estatuto da Terra (art. 97, II, da Lei 4.504/64), mas apenas aplicável aos bens públicos rurais.

Entretanto, nesse momento de absoluta perplexidade e angústia das autoridades públicas, e da própria população, diante de facínoras que impõem medo e terror pela violência, é chegada a hora de atentar para a questão da regularização dos imóveis que servem de moradia para as famílias carentes, pois essa iniciativa contribui, também, para o combate à violência, posto que, com a legitimação da posse e regulamentação fundiária o Poder Público leva cidadania a locais esquecidos, muitas vezes adotados pela criminalidade.

O momento é extremamente propício, até porque existe compromisso assumido por todas as autoridades públicas, mormente a partir do Ministério das Cidades, de buscar solução razoável para o problema da formalidade da moradia e, posteriormente, para a melhoria da própria habitação.

Todavia, os mecanismos legislativos postos à disposição não são adequados e efetivos na proporção da urgência que o fato social exige. Apenas à título de exemplo, no Estado do Rio de Janeiro, mediante um trabalho articulado do Ministério das Cidades, das Secretarias Municipal e Estadual de Habitação, do Instituto de Terras e Cartografia, Fundação Bento Rubião e da Defensoria Pública, que prestará a assistência jurídica, integral e gratuita que se fizer necessária e, obviamente, contando com a participação do movimento popular organizado em associações e federações representativas dos moradores, se dará início ao processo de regularização fundiária da Rocinha e do Vidigal e um dos mecanismos jurídicos adotados será a usucapião, além de outras duas mil ações de usucapião em outras áreas do Rio de Janeiro.

Acontece que, a usucapião, individual ou coletiva, não tem tido fôlego suficiente para ganhar o jogo da regularização fundiária ante ao seu procedimento judicial medieval e dificuldades cartorárias e jurídicas de toda ordem. Por outro lado, a desapropriação, com a outorga de títulos aos moradores, exige gasto público que seria melhor alocado com equipamentos urbanos e comunitários, que é a etapa final, e extremamente importante, da regularização fundiária.

O renascimento do reconhecimento jurídico da legitimação de posses interessa a todos:

a) Beneficia o morador da comunidade carente, que poderá solicitar a conversão da posse em propriedade, o que lhe proporcionará a estabilidade de um direito definitivo e seguro;

b) Favorece a pessoa que figura no cartório do registro de imóveis como proprietária, pois além de ter à sua disposição todos os meios de defesa, no

mais das vezes se interessará por retirar de sua responsabilidade, inclusive, tributária, um bem que não tem mais serventia;

c) Ganha a sociedade em geral, pois a formalização das titularidades é mais um elemento de combate à violência urbana e compromete as autoridades públicas em obras de infra-estrutura básica nos assentamentos humanos socialmente pobres.

Convém ressaltar a constitucionalidade do projeto na medida em que só atingirá ocupações urbanas consolidadas, em sua maioria, com posse secular, além de assegurar ao pretense proprietário a ampla defesa e o contraditório em todas as fases do procedimento administrativo, sem prejuízo, obviamente, da tutela judicial que pode ser invocada a qualquer tempo.

Por fim, insta acentuar que a iniciativa segue a linha da Lei Federal nº 11.441, de 04 de janeiro de 2007, em vigor recentemente, e que possibilita a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa, abrindo as portas do País, definitivamente e sem retrocesso, para a dejudicialização dos procedimentos, última das ondas renovatórias do processo civil imaginada por Mauro Capelleti.

Por esses motivos, espera-se que o Congresso Nacional confira ao presente projeto urgência na tramitação para que o Poder Executivo, em todas as suas esferas, envie esforços para proporcionar a milhões de cidadãos brasileiros o sagrado direito à cidade, que além da cidadania conquistada, servirá para ajudar a combater a galopante violência urbana que a todos escandaliza e oprime.

Diante da relevância do tema, contamos com o pleno apoio de nossos ilustres pares para a rápida aprovação da proposta.

Brasília, 16 de maio 2007.

DEPUTADO ROGÉRIO LISBOA
DEM/RJ

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

.....

**CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

**Seção I
Dos Instrumentos em Geral**

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I - planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II - planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III - planejamento municipal, em especial:

- a) plano diretor;
 - b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
 - c) zoneamento ambiental;
 - d) plano plurianual;
 - e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
 - f) gestão orçamentária participativa;
 - g) planos, programas e projetos setoriais;
 - h) planos de desenvolvimento econômico e social;
- IV - institutos tributários e financeiros:
- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
 - b) contribuição de melhoria;
 - c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- V - institutos jurídicos e políticos:
- a) desapropriação;
 - b) servidão administrativa;
 - c) limitações administrativas;
 - d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
 - e) instituição de unidades de conservação;
 - 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;
 - m) direito de preempção;
 - n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
 - o) transferência do direito de construir;
 - p) operações urbanas consorciadas;
 - q) regularização fundiária;
 - r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
 - s) referendo popular e plebiscito;
- VI - estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Seção II

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I - cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II - (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Seção III **Do IPTU Progressivo no Tempo**

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do *caput* do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o *caput* do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

CAPÍTULO II **DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

Seção XII **Do Estudo de Impacto de Vizinhança**

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO III DO PLANO DIRETOR

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

.....

.....

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, Institui a Alienação fiduciária de coisa Imóvel e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

.....

Seção VII Das Garantias

.....

Art. 21. São suscetíveis de caução, desde que transmissíveis, os direitos aquisitivos sobre imóvel, ainda que em construção.

§ 1º O instrumento da caução, a que se refere este artigo, indicará o valor do débito e dos encargos e identificará o imóvel cujos direitos aquisitivos são caucionados.

§ 2º Referindo-se a caução a direitos aquisitivos de promessa de compra e venda cujo preço ainda não tenha sido integralizado, poderá o credor caucionário, sobrevindo a mora do promissário comprador, promover a execução do seu crédito ou efetivar, sob protesto, o pagamento do saldo da promessa.

§ 3º Se, nos termos do disposto no parágrafo anterior, o credor efetuar o pagamento, o valor pago, com todo os seus acessórios e eventuais penalidades, será adicionado à dívida garantida pela caução, ressalvado ao credor o direito de executar desde logo o devedor, inclusive pela parcela da dívida assim acrescida.

CAPÍTULO II DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário.

** Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 11.076, de 30/12/2004*

.....

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

Dispõe sobre os Registros Públicos e dá outras providências.

.....

TÍTULO V DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CAPÍTULO I DAS ATRIBUIÇÕES

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

I - o registro:

1) da instituição de bem de família;

- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
- 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
- 6) das servidões em geral;
- 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
- 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- 10) da enfiteuse;
- 11) da anticrese;
- 12) das convenções antenupciais;
- 13) das cédulas de crédito rural;
- 14) das cédulas de crédito industrial;
- 15) dos contratos de penhor rural;
- 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
- 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
- 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;
- 19) dos loteamentos urbanos e rurais;
- 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
- 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
- 22) (Revogado pela Lei nº 6.850, de 12/11/1980).
- 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;
- 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;
- 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
- 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
- 27) do dote;
- 28) das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

** Item 28 com redação dada pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

29) da compra e venda pura e da condicional;

30) da permuta;

31) da dação em pagamento;

32) da transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;

33) da doação entre vivos;

34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;

35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.

** Item 35 acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997.*

36) da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedido à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para a execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda.

** Item 36 acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

** Item 37 acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

38) (VETADO)

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público." (NR)

II - a averbação:

1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;

2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;

3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;

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

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

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

7) das cédulas hipotecárias;

8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;

9) das sentenças de separação de dote;

10) do restabelecimento da sociedade conjugal;

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

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

13) *ex officio*, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público;

14) das sentenças de separação judicial de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro;

** Item 14 acrescentado pela Lei nº 6.850, de 12 de novembro de 1980.*

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

** Item 15 acrescentado pela Lei nº 6.941, de 14 de setembro de 1981.*

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência;

** Item 16 acrescentado pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.*

17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário.

** Item 17 acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997 .*

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano.

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

21) da cessão de crédito imobiliário.

** Item 21 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

22. da reserva legal;

** Item 22 acrescido pela Lei nº 11.284, de 02/03/2006 .*

23. da servidão ambiental.

** Item 23 acrescido pela Lei nº 11.284, de 02/03/2006.*

Art. 168. Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.

LEI Nº 601, DE 18 DE SETEMBRO DE 1850

Dispõe sobre as terras devolutas do Império

Dispõe sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por titulo de sesmaria sem preenchimento das condições legais. bem como por simples titulo de posse mansa e pacifica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a titulo oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colonias de nacionaes e de estrangeiros, autorizado o Governo a promover a colonisação estrangeira na forma que se declara D. Pedro II, por Graça de Deus e Unanime Acclamação dos Povos, Imperador Constitucional e Defensor Perpetuo do Brasil: Fazemos saber a todos os Nossos Subditos, que a Assembléa Geral Decretou, e Nós queremos a Lei seguinte:

Art. 1º Ficam prohibidas as aquisições de terras devolutas por outro titulo que não seja o de compra.

Exceptuam-se as terras situadas nos limites do Imperio com paizes estrangeiros em uma zona de 10 leguas, as quaes poderão ser concedidas gratuitamente.

Art. 2º Os que se apossarem de terras devolutas ou de alheias, e nellas derribarem mattos ou lhes puzerem fogo, serão obrigados a despejo, com perda de bemfeitorias, e de mais soffrerão a pena de dous a seis mezes do prisão e multa de 100\$, além da satisfação do damno causado. Esta pena, porém, não terá logar nos actos possessorios entre heréos confinantes.

Paragrapho unico. Os Juizes de Direito nas correições que fizerem na forma das leis e regulamentos, investigarão se as autoridades a quem compete o conhecimento destes delictos põem todo o cuidado em processal-os o punil-os, e farão effectiva a sua responsabilidade, impondo no caso de simples negligencia a multa de 50\$ a 200\$000.

Art. 3º São terras devolutas:

§ 1º As que não se acharem applicadas a algum uso publico nacional, provincial, ou municipal.

§ 2º As que não se acharem no dominio particular por qualquer titulo legitimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em commissio por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura.

§ 3º As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em commissio, forem revalidadas por esta Lei.

§ 4º As que não se acharem occupadas por posses, que, apesar de não se fundarem em titulo legal, forem legitimadas por esta Lei.

Art. 4º Serão revalidadas as sesmarias, ou outras concessões do Governo Geral ou Provincial, que se acharem cultivadas, ou com principios de cultura, e morada habitual do respectivo sesmeiro ou concessionario, ou do quem os represente, embora não tenha sido cumprida qualquer das outras condições, com que foram concedidas.

Art. 5º Serão legitimadas as posses mansas e pacificas, adquiridas por occupação primaria, ou havidas do primeiro occupante, que se acharem cultivadas, ou com principio de cultura, e morada, habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente, guardadas as regras seguintes:

§ 1º Cada posse em terras de cultura, ou em campos de criação, compreenderá, além do terreno aproveitado ou do necessario para pastagem dos animaes que tiver o posseiro, outrotanto mais de terreno devoluto que houver contiguo, comtanto que em nenhum caso a extensão total da posse exceda a de uma sesmaria para cultura ou criação, igual ás ultimas concedidas na mesma comarca ou na mais vizinha.

§ 2º As posses em circumstancias de serem legitimadas, que se acharem em sesmarias ou outras concessões do Governo, não incursas em commissio ou revalidadas por esta Lei, só darão direito á indemnização pelas bemfeitorias.

Exceptua-se desta regra o caso do verificar-se a favor da posse qualquer das seguintes hypotheses: 1ª, o ter sido declarada boa por sentença passada em julgado entre os sesmeiros ou concessionarios e os posseiros; 2ª, ter sido estabelecida antes da medição da sesmaria ou concessão, e não perturbada por cinco annos; 3ª, ter sido estabelecida depois da dita medição, e não perturbada por 10 annos.

§ 3º Dada a excepção do paragrapho antecedente, os posseiros gozarão do favor que lhes assegura o § 1º, competindo ao respectivo sesmeiro ou concessionario ficar com o terreno que sobrar da divisão feita entre os ditos posseiros, ou considerar-se tambem posseiro para entrar em rateio igual com elles.

§ 4º Os campos de uso commum dos moradores de uma ou mais freguezias, municipios ou comarcas serão conservados em toda a extensão de suas divisas, e continuarão a prestar o mesmo uso, conforme a pratica actual, emquanto por Lei não se dispuzer o contrario.

Art. 6º Não se haverá por principio do cultura para a revalidação das sesmarias ou outras concessões do Governo, nem para a legitimação de qualquer posse, os simples roçados, derribadas ou queimas de mattos ou campos, levantamentos de ranchos e outros actos de semelhante natureza, não sendo acompanhados da cultura effectiva e morada habitual exigidas no artigo antecedente.

LEI Nº 4.504, DE 30 DE NOVEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências.

TÍTULO III DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO RURAL

CAPÍTULO IV DO USO OU DA POSSE TEMPORÁRIA DA TERRA

.....

Seção IV
Dos Ocupantes de Terras Públicas Federais

Art. 97. Quanto aos legítimos possuidores de terras devolutas federais, observar-se-á o seguinte:

I - o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária promoverá a discriminação das áreas ocupadas por posseiros, para a progressiva regularização de suas condições de uso e posse da terra, providenciando, nos casos e condições previstos nesta Lei, a emissão dos títulos de domínio.

II - todo o trabalhador agrícola que, à data da presente Lei, tiver ocupado, por um ano, terras devolutas, terá preferência para adquirir um lote da dimensão do módulo de propriedade rural, que for estabelecido para a região, obedecidas as prescrições da lei.

Art. 98. Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar por 10 (dez) anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhes a subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por esta Lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita.

.....

.....

LEI Nº 11.441, DE 4 DE JANEIRO DE 2007

Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Os arts. 982 e 983 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, passam a vigorar com a seguinte redação:

“[Art. 982](#). Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial; se todos forem capazes e concordes, poderá fazer-se o inventário e a partilha por escritura pública, a qual constituirá título hábil para o registro imobiliário.

Parágrafo único. O tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado comum ou advogados

de cada uma delas, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.”
(NR)

“Art. 983. O processo de inventário e partilha deve ser aberto dentro de 60 (sessenta) dias a contar da abertura da sucessão, ultimando-se nos 12 (doze) meses subsequentes, podendo o juiz prorrogar tais prazos, de ofício ou a requerimento de parte.

Parágrafo único. (Revogado).” (NR)

Art. 2º O [art. 1.031 da Lei nº 5.869, de 1973 – Código de Processo Civil](#), passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.031. A partilha amigável, celebrada entre partes capazes, nos termos do art. 2.015 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, será homologada de plano pelo juiz, mediante a prova da quitação dos tributos relativos aos bens do espólio e às suas rendas, com observância dos arts. 1.032 a 1.035 desta Lei.

.....” (NR)

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
