



Conselho Superior da Magistratura de SP facilita regulamentação fundiária

O Conselho Superior da Magistratura de São Paulo sinalizou novo tratamento registrário às hipóteses de regularização fundiária, o que facilita o acesso dos interessados à proteção tabular. No julgamento da Apelação Cível 3529-65.2011.8.26.0576, em que era apelante o Ministério Público e apelado o município de São José do Rio Preto, o acórdão conferiu o entendimento da Corregedoria Geral da Justiça quanto ao alcance da Lei 11.977/2009.

Essa lei, mais conhecida por haver criado o programa “Minha Casa Minha Vida”, alterou a sistemática da regularização fundiária urbana. Seu objetivo é também remover obstáculos e deficiências legislativas para que a finalidade prevista na legislação venha a ser atendida sem os entraves postos pelo sistema do registro imobiliário.

Introduziu o legislador mecanismos destinados a simplificar e conferir celeridade e segurança às regularizações, e eles se encontram em pleno vigor. Por isso é que as pretensões à segurança registral em curso e aquelas que vierem a ser apresentadas aos registradores não podem ser impedidas por disposições normativas colidentes com a nova lei.

A regularização fundiária urbana de interesse social incide sobre imóveis particulares e públicos — artigo 47, incisos III, VI e VII. A lei federal é eficaz independentemente da prévia regulamentação do município — artigo 49, parágrafo único. Foi ampliado o rol dos legitimados a promovê-la — artigo 50. Pode recair até mesmo sobre áreas de preservação permanente — artigo 54, parágrafo 1º. A conversão da legitimação de posse em propriedade se faz pelo oficial de Registro de Imóveis, sem intervenção do Poder Judiciário — artigo 60. O município pode reduzir o percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano para os assentamentos consolidados antes da Lei 11.977/2009 — artigo 52.

As obras de implantação da infraestrutura básica e de equipamentos comunitários não de ser feitas pelo poder público, bem como sua manutenção, antes de concluída a realização jurídica das situações dominiais dos imóveis — artigo 55, parágrafo único. Admite-se a cindibilidade da regularização — artigos 51, parágrafo 3º e 57, parágrafos 8º e 10º. Prevê o auto de demarcação urbanística — artigos 47, inciso III, e 56. A legitimação de posse confere direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia e depois será convertida em propriedade — artigo 59 e 60. Há isenção de custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade, bem como dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social.

Abre a lei a possibilidade de regularização de glebas parceladas para fins urbanos antes da Lei 6.766/1979. Toda a tramitação do procedimento se faz no Registro de Imóveis, sem a participação do juiz corregedor permanente ou intervenção do Poder Judiciário — artigos 48, inciso III, 50, parágrafo único, 57 e parágrafos, 58, 60 e 65. É o delegado desse serviço público extrajudicial que converte a legitimação da posse em domínio — artigo 60 — e não há de se exigir o atendimento aos requisitos da Lei de Loteamentos para o registro do parcelamento decorrente da regularização fundiária de interesse



social — artigo 65, parágrafo único.

Enfim, a mera leitura da lei evidencia que ela implica profunda reforma estrutural, cujo êxito só se atingirá se os profissionais do Direito — notadamente o registrador — a observarem com desprendimento de longevos conceitos. Houve, por vontade democrática do legislador, quebra de paradigma que não pode ser ignorada e cujo intuito é tornar acolhida como impregnada de licitude a situação de milhares de assentamentos até então considerados irregulares em todo o Brasil.

Tudo o que antes era submetido ao Judiciário, hoje deve ser feito pelo registrador. Continua a tendência de se deslocar para os serviços delegados extrajudiciais atribuições que, anteriormente, deveriam passar, necessariamente, pelo crivo do Estado-Juiz.

A opção do legislador está clara quando ele estabeleceu como um dos princípios da Lei 11.977/2009, o estímulo à resolução extrajudicial de conflitos — artigo 48, inciso IV — e definiu que o procedimento de regularização fundiária urbana deve ocorrer na serventia de imóveis desde a averbação do auto de demarcação até a conversão da legitimação de posse em domínio.

A lei fala em “ocupação” e não em posse, exatamente para abrigar todas as situações em que a pessoa habita, mora, reside, ou simplesmente “ocupa”. Não há necessidade de se invocar o conceito clássico de “posse”, que poderia suscitar dúvidas. Mesmo os ocupantes titulares de domínio de frações ideais estão beneficiados pela lei e o município não precisa ser o proprietário para efetivar a regularização fundiária.

O julgamento unânime da apelação cível citada pelo Conselho Superior da Magistratura representa um passo muito importante rumo à efetividade da lei e constitui precedente para que os registradores não mais se recusem a registros nela baseados. Seu alcance é imenso, porque os assentamentos irregulares no estado de São Paulo são milhares, a começar pela Capital, onde até o momento a mentalidade arcaica e a concepção do registro de imóveis como sacrário inexpugnável impedia a concretização da vontade do constituinte e do legislador.

Prenúncio de novos e melhores tempos para todos aqueles que têm direito à moradia e merecem inclusão na categoria dos donos de suas casas.