

CENTRO PAULA SOUZA
ETEC PADRE CARLOS LEÔNCIO DA SILVA
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

A Regularização Imobiliária e Confecção de suas Bases
Real Estate Regularization and the Creation of its Foundations

Alvaro Raphael Benetolo Ribeiro Neto¹
Guilherme de Sousa Eklund²
Kimberly Jamily Faustino Cendrete³
Rafaela da Silva Motta Queiroz⁴
Ramiris Ferreira Pio⁵
Prof. Me Deyse Sene de Melo Souza⁶

Resumo: O presente trabalho tem como objetivo abordar a regularização imobiliária de um imóvel irregular, fornecendo um guia completo dos processos necessários para regularizar a propriedade. O estudo visa servir como uma referência para casos semelhantes, fornecendo orientações e procedimentos passo a passo.

Palavras-chave: Regularização, Regularização Imobiliária, Retificação.

Abstract: *This work aims to address the real estate regularization of an irregular property, providing a comprehensive guide to the necessary processes for property regularization. The study aims to serve as a reference for similar cases, offering step-by-step guidance and procedures.*

Keywords: *Regularization. Real Estate Regularization. Rectification.*

¹ Técnico em Transações Imobiliárias – Etec Padre Carlos Leôncio da Silva. raphael.benetolo@gmail.com

² Técnico em Transações Imobiliárias – Etec Padre Carlos Leôncio da Silva. guilhermedesousa1995@gmail.com

³ Técnico em Transações Imobiliárias – Etec Padre Carlos Leôncio da Silva. kimberlyfaustino122@gmail.com

⁴ Técnico em Transações Imobiliárias – Etec Padre Carlos Leôncio da Silva. rafaela.queirozz2327@gmail.com

⁵ Técnico em Transações Imobiliárias – Etec Padre Carlos Leôncio da Silva. ramiris2005@gmail.com

⁶ Mestre em Planejamento e Desenvolvimento Regional (UNITAU). Professora da Etec Padre Carlos Leôncio da Silva. deyse.souza6@etec.sp.gov.br

1 INTRODUÇÃO

Tendo em vista que cerca de cinquenta por cento dos imóveis urbanos do país estarem irregulares de acordo com o Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional em 2019, se compreende que ainda hoje no Brasil existem muitos casos de imóveis irregulares e uma possibilidade muito pequena de resolução dos mesmos e visualizando a cidade de Lorena - SP tem-se como problema pesquisa o seguinte questionamento: como é possível regularizar um imóvel no bairro Parque das Rodovias?

Perante o problema apresentado, este artigo propõe como objetivo geral a criação de uma base de retificação imobiliária de uma casa no bairro Parque das Rodovias na Cidade de Lorena – São Paulo, com o objetivo de gerar meios e alternativas de se iniciar a ação que possibilite a obtenção do imóvel e criar métodos possíveis de serem reutilizados para casos semelhantes. Em continuidade, apresentam-se os objetivos específicos: analisar os documentos do imóvel e identificar os possíveis problemas, definir as alternativas de regularização e apresentar soluções para o problema identificado.

Assim visando proporcionar uma correção no quesito documental sendo judicial, onde através de um advogado ver os seus devidos direitos ou extrajudicial onde é realizado fora do âmbito judicial (processo), e principalmente sem a presença de um membro judiciário (Juiz). Com isso, a hipótese será corrigir o imóvel sem escritura, conhecido como “Contrato de Gaveta” uma prática de risco em relação a compra de um imóvel, onde não há segurança jurídica, além de não assegurar a venda, doação ou financiamento daquele imóvel. Começando pela regularização por Escritura Pública, verificando a usucapião quanto tempo o proprietário está com aquele imóvel e pôr fim a regularização por Direito de Laje. Adequando-se como exemplo para diversos outros imóveis que estão passando por esses mesmos problemas, e até mesmo prevendo problemas futuros.

2 RETIFICAÇÃO E REGULARIZAÇÃO

Para entendermos como averiguar e solucionar os problemas que são causados pela falta de informações ou omissão das mesmas de um imóvel, temos de nos fazer uma certa indagação: regularização e retificação são a mesma coisa?

De acordo com Macedo (2022), a regularização imobiliária e a retificação imobiliária são processos distintos, mas podem ocorrer simultaneamente em um mesmo imóvel. Por exemplo, em um imóvel que apresenta uma irregularidade na documentação, pode ser necessário corrigir essa irregularidade por meio de uma retificação e, em seguida, iniciar o processo de regularização do imóvel.

O autor destaca que a retificação imobiliária é um processo importante para a regularização de imóveis, pois muitas vezes os erros e omissões presentes na documentação podem impedir a regularização do imóvel perante os órgãos públicos. Assim, a retificação pode ser um passo fundamental para a regularização do imóvel e para a obtenção de todos os documentos necessários.

A retificação imobiliária é um procedimento jurídico que tem como objetivo corrigir erros ou omissões em matrículas de imóveis. De acordo com a Lei nº 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos, a retificação pode ser solicitada pelo proprietário do imóvel, pelo Ministério Público ou por terceiros que tenham interesse legítimo na retificação.

Em continuidade, a Lei nº 6.015/1973, demonstra que a retificação de registro pode ser realizada por meio de averbação, retificação administrativa ou retificação judicial. A escolha do procedimento adequado dependerá das circunstâncias específicas de cada caso.

É importante ressaltar que, apesar da possibilidade de retificação, a mesma não pode ser utilizada para alterar a realidade dos fatos, como explica Scavone Júnior (2020), a retificação é um instrumento utilizado para correção de erros formais ou de redação, não alterando ou dissimulando a essência dos fatos devidamente registrados.

Em suma, a retificação imobiliária é um importante procedimento jurídico que tem como objetivo corrigir erros ou omissões em matrículas de imóveis, visando garantir maior segurança jurídica aos negócios imobiliários e evitar litígios futuros.

2.1 A Regularização Imobiliária e Métodos de Aplicação de Usucapião

A regularização imobiliária é um processo fundamental para a legalização de imóveis e edificações em áreas urbanas e rurais. A Lei nº 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos, é uma das legislações que regem o processo de regularização imobiliária, estabelecendo normas e diretrizes para a regularização de imóveis em todo o território nacional.

Em relação à regularização de imóveis para a entrada em usucapião, a Lei nº 10.406/2002, que institui o Código Civil Brasileiro, prevê em seu artigo 1.238 a possibilidade de aquisição de propriedade por meio da usucapião. Para isso, é necessário que o possuidor exerça a posse do imóvel de forma ininterrupta e sem oposição pelo prazo de 10 anos.

Além disso, o Código de Processo Civil (CPC), em seu artigo 216-A, prevê a possibilidade de regularização fundiária de imóveis urbanos, por meio de processos judiciais ou extrajudiciais. Neste processo, são estabelecidos critérios e procedimentos para a regularização de imóveis irregulares, buscando garantir o direito à moradia e a segurança jurídica dos proprietários.

No âmbito municipal, a Lei nº 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, prevê a regularização fundiária como um instrumento de política urbana, a ser aplicado pelos municípios para garantir o direito à moradia e a regularização de áreas urbanas informais.

Em relação às citações específicas para regularização imobiliária para a entrada em usucapião, destacam-se os artigos 1.242 e 1.238 do Código Civil, bem como o artigo 216-A do Código de Processo Civil. Já para a regularização fundiária, é importante destacar a Lei nº 10.257/2001, Estatuto da Cidade, e as legislações municipais específicas, como a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano (LPUOSU).

Para melhor compreensão, veremos abaixo uma lista com alguns dos métodos possíveis de regularização imobiliária para dar entrada em usucapião, bem como suas explicações e citações de leis correspondentes:

- Usucapião extrajudicial: é o processo de aquisição de propriedade por meio da posse mansa e pacífica do imóvel por um determinado período, que varia de acordo com a situação e a localização do imóvel. Este tipo de usucapião pode

ser realizado de forma extrajudicial, ou seja, sem a necessidade de ação judicial, desde que sejam cumpridos todos os requisitos legais. A lei que regulamenta a usucapião extrajudicial é a Lei 13.465/2017.

- Usucapião judicial: caso o imóvel em questão não atenda aos requisitos necessários para a realização da usucapião extrajudicial, é possível recorrer à usucapião judicial, que é realizado por meio de ação judicial. A lei que regulamenta a usucapião judicial é o artigo 1.238 do Código Civil.
- Regularização fundiária: é o processo de regularização dos lotes e imóveis em áreas urbanas ou rurais, que envolve a titulação e a regularização de propriedades em áreas ocupadas irregularmente. A Lei 11.977/2009 dispõe sobre a regularização fundiária e estabelece diretrizes para sua execução.
- Regularização por meio de ação de usucapião coletiva: este tipo de ação é destinado a regularizar áreas ocupadas por um grande número de pessoas que não possuem título de propriedade. A Lei 13.465/2017 também regulamenta a usucapião coletiva.
- Regularização por meio de concessão de uso especial para fins de moradia: é uma forma de regularização de áreas públicas ou privadas ocupadas irregularmente, por meio da concessão de uso especial para fins de moradia. A Lei 11.977/2009 também regulamenta a concessão de uso especial para fins de moradia.

É importante lembrar que a escolha do método de regularização mais adequado dependerá das características específicas do imóvel e da sua situação jurídica. É recomendável consultar um advogado especializado em regularização imobiliária para obter orientações específicas e adequadas para cada caso.

3 ESTUDO DE CASO

Em face da importância de uma regularização imobiliária, podemos ver em sua contrapartida que a ausência desta é capaz de gerar sérios danos aos envolvidos, e como diz Wisniewski e Bahia (2022), em prol de amparar tais pessoas nestas situações deve-se primeiro averiguar os atuais documentos que garantem o status de dono do imóvel, como matrícula do imóvel e escritura pública.

Portanto feito um estudo que foca em identificar as discordâncias e vícios existentes nos documentos, imóvel e órgãos públicos e tratarmos destes problemas até onde seria possível sem a necessidade de intermediação de terceiros, fazendo com que uma base de ritos e informações sejam geradas, com o objetivo de repassarmos a especialistas da área, tais como advogados ou consultores que possam dar andamento no quesito jurídico colocando uma das possíveis soluções em prática, para que enfim dono e imóvel possam ser reconhecidos legalmente e que não haja futuras ações que possam alegar a veracidade dos fatos, bloqueando possíveis transações do imóvel.

Pensando desta forma, imagine o seguinte cenário: Maria comprou uma casa em uma área urbana há alguns anos, mas só tem um contrato de gaveta para comprovar a compra e venda do imóvel. Ela fez algumas reformas na casa, mas não possui as autorizações e licenças necessárias para as modificações. Agora, ela precisa regularizar a situação para evitar problemas futuros.

Nesse caso, Maria precisará fazer uma regularização imobiliária da sua casa e das modificações que foram feitas. Para isso, ela deverá seguir os seguintes passos:

1. Obter a matrícula atualizada da casa: Para iniciar o processo de regularização imobiliária, Maria precisará obter a matrícula atualizada da casa no cartório de registro de imóveis da região.
2. Fazer a avaliação da casa: Em seguida, Maria deverá contratar um profissional habilitado para fazer uma avaliação da casa e das modificações existentes. Essa avaliação será usada para determinar o valor de mercado do imóvel e definir os impostos que Maria deverá pagar.
3. Fazer a regularização fundiária: Se a casa estiver em uma área irregular ou em processo de regularização fundiária, Maria deverá participar do processo de regularização, apresentando os documentos necessários e cumprindo as exigências legais.
4. Obter as licenças e autorizações necessárias: Maria deverá obter as licenças e autorizações necessárias para as modificações que foram feitas na casa, tais como a autorização da prefeitura para as reformas, o habite-se, entre outras.
5. Registrar as modificações no cartório de imóveis: Uma vez que todas as autorizações e licenças tenham sido obtidas, Maria deverá registrar as modificações no cartório de imóveis da região.

6. Pagar os impostos devidos: Por fim, Maria deverá pagar os impostos devidos, tais como o IPTU e o ITBI, e quaisquer outras taxas e contribuições que sejam exigidas pela prefeitura.

Ao seguir esses passos, Maria poderá regularizar a situação da sua casa e das modificações que foram feitas, evitando problemas futuros e garantindo a segurança jurídica do imóvel.

Este exemplo visto é um de muitos tipos de casos possíveis e simples que existem no Brasil, mas para resolver este problema de forma completa seria necessário se aprofundar ainda mais em um caso existente para usá-lo como amostragem. Para tal função fora escolhido um imóvel na cidade de Lorena-SP, no Bairro Parque das Rodovias, em que o(a) morador(a) da casa comprou a mesma através de um contrato de gaveta há mais de dez anos atrás e não obteve escritura lavrada em cartório, como nem mesmo a matrícula do imóvel que viria a ser feita após a escritura assim o(a) garantindo os direitos como proprietário(a), contudo, o registro como posseiro do imóvel na Prefeitura Municipal está no nome do(a) atual morador(a) assim como contas de energia e água com os impostos sendo pagos em dia sem com que o(a) morador(a) tenha sequer nenhum atrito com os poderes públicos há anos se qualificando tanto aos órgãos públicos quanto a confrontações de vizinhança como posse mansa e pacífica.

Ao identificarmos as características anteriores será requerido que se inicie uma análise dos devidos documentos já existentes, como veremos a seguir.

3.1 Análise Documental

Para avaliar a documentação e regularizar a situação imobiliária descrita, serão necessários os seguintes passos:

1. Verificação da documentação do contrato de gaveta: Conforme o artigo 108 do Código Civil, o contrato de gaveta é válido e pode ser utilizado como prova para comprovar a posse do imóvel.
2. Verificação da posse mansa e pacífica: A posse mansa e pacífica é um dos requisitos para a usucapião, conforme o artigo 1.238 do Código Civil. No caso descrito, a posse pode ser comprovada pela inscrição como posseiro na Prefeitura Municipal e pelo pagamento dos impostos municipais (IPTU) em dia.

3. Verificação do tempo de posse: A usucapião requer que a posse seja exercida de forma contínua e ininterrupta pelo prazo estabelecido em lei. No caso da usucapião urbana, o prazo é de cinco anos, conforme o artigo 1.240 do Código Civil.
4. Realização da regularização imobiliária: Para regularizar a situação do imóvel, será necessário verificar a legislação municipal para verificar os requisitos necessários para a regularização. Conforme a Lei Municipal de Lorena-SP nº 2.052/2003, a regularização pode ser feita por meio do processo de aprovação de projeto de construção, regularização fundiária ou parcelamento do solo.
5. Entrada com a ação de usucapião: Após a regularização do imóvel, o próximo passo é entrar com a ação de usucapião. A usucapião pode ser extrajudicial ou judicial, conforme a Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil).

Em resumo, para a regularização e usucapião do imóvel descrito, é necessário verificar a documentação do contrato de gaveta, a regularidade do imóvel, a posse mansa e pacífica, o tempo de posse, realizar a regularização imobiliária de acordo com a legislação municipal e entrar com a ação de usucapião.

3.2 Avaliação Completa do caso

Após verificarmos os itens anteriores, certos processos e ações deverão ser instituídos para que completemos os processos de regularização e usucapião, que tornarão o objeto de estudo pertencente ao autointitulado “dono” como seu, fazendo que o mesmo passe a gozar de todos os direitos e prezar por suas obrigações como proprietário. Para tal serão necessários os passos descritos abaixo, que ditarão as tomadas de decisões e ações jurídicas durante o processo.

3.2.1 Levantamento documental e verificação da situação atual do imóvel

O primeiro passo para a regularização imobiliária é realizar um levantamento documental completo do imóvel, incluindo sua localização, metragem, características físicas e estado de conservação, bem como uma verificação da situação legal do imóvel, como sua titularidade, matrícula, registros, averbações e anotações de ônus e gravames.

Para essa etapa, é importante considerar a Lei nº 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos e estabelece as normas para a matrícula e registro de imóveis, bem como a Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), que trata das normas gerais de direito civil e estabelece as regras para aquisição e transferência de propriedade imobiliária.

Além disso, deve-se considerar também a legislação municipal e estadual, como a Lei Municipal de Lorena-SP, que estabelece as normas de uso e ocupação do solo no município, e a legislação estadual de São Paulo, que define as regras para a regularização de imóveis no estado.

Com base nas informações levantadas, o consultor imobiliário e o advogado poderão identificar as irregularidades e pendências que impedem a regularização do imóvel e traçar um plano de ação para a sua resolução.

3.2.2 Levantamento de documentos e análise da situação atual do imóvel

Nessa etapa, é necessário fazer um levantamento de todos os documentos relacionados ao imóvel, incluindo o contrato de gaveta, comprovantes de pagamento de impostos como o IPTU e as contas de energia e água, além de qualquer outro documento que possa ajudar a comprovar a posse mansa e pacífica do imóvel pelo atual morador.

Com base nesses documentos, é realizada uma análise da situação atual do imóvel, verificando se há alguma irregularidade, como dívidas ou pendências judiciais. Também é importante verificar se o imóvel se enquadra em alguma das modalidades de usucapião previstas em lei, como usucapião extrajudicial ou usucapião especial urbano.

3.2.3 Obtenção da escritura pública e registro imobiliário

A obtenção da escritura pública e do registro imobiliário é o último passo na regularização imobiliária. A escritura pública é um documento emitido pelo Tabelionato de Notas que comprova a transferência de propriedade do imóvel, enquanto o registro imobiliário é o ato de inscrição da propriedade do imóvel no Registro de Imóveis.

Para a obtenção da escritura pública, é necessário apresentar os documentos do imóvel devidamente regularizados, como a matrícula atualizada, o registro do

imóvel na prefeitura, o comprovante de quitação de impostos, entre outros. Já para o registro imobiliário, é necessário apresentar a escritura pública e os documentos do comprador e vendedor.

Entre as leis que regem a obtenção da escritura pública e do registro imobiliário, destacam-se o Código Civil Brasileiro, a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) e a Lei de Notários e Registradores (Lei 8.935/94).

É importante ressaltar que, após a obtenção da escritura pública e do registro imobiliário, é possível dar entrada no processo de usucapião, desde que preenchidos os requisitos legais para tal.

3.2.4 Análise do contrato de gaveta e outros documentos relacionados à compra e venda do imóvel

Nessa fase, o consultor imobiliário e o advogado devem realizar uma análise detalhada do contrato de gaveta e demais documentos relacionados à compra e venda do imóvel. Essa análise é importante para verificar se o contrato de gaveta foi feito de forma correta e se há possibilidade de regularização do imóvel por meio da usucapião.

É necessário verificar se o contrato foi assinado pelas partes envolvidas, se houve registro em cartório e se todas as informações referentes ao imóvel estão corretas. Também é preciso analisar se o contrato atende às exigências legais, como a descrição do imóvel, o preço, a forma de pagamento e as obrigações das partes.

Além disso, é importante verificar se o contrato foi feito de boa-fé, ou seja, se as partes agiram com honestidade e transparência na negociação. A falta de boa-fé pode prejudicar a possibilidade de regularização do imóvel por meio da usucapião.

As leis que regulamentam o contrato de gaveta e sua validade são o Código Civil Brasileiro, em seus artigos 108 a 112, e a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), que dispõe sobre a necessidade de registro do contrato de gaveta para que este tenha validade e eficácia perante terceiros.

É importante ressaltar que, caso seja constatado algum problema no contrato de gaveta, pode ser necessário recorrer à justiça para resolvê-lo e garantir a regularização do imóvel.

3.2.5 Verificação da possibilidade de regularização através de usucapião:

O primeiro passo para verificar a possibilidade de regularização através de usucapião é a análise do tempo de posse do imóvel pelo possuidor. O artigo 1.238 do Código Civil prevê que a posse por dez anos, sem oposição, torna o possuidor proprietário do imóvel, desde que esteja de boa-fé.

Em seguida, é necessário verificar se o possuidor atende aos requisitos previstos nos artigos 1.242 e 1.243 do Código Civil para a configuração da usucapião extraordinária ou nos artigos 1.239 e 1.240 para a configuração da usucapião ordinária.

Caso a posse atenda aos requisitos legais, é possível ajuizar uma ação de usucapião, conforme previsto no artigo 941 do Código de Processo Civil.

É importante destacar que a regularização por meio de usucapião é um processo judicial, que demanda tempo e pode apresentar obstáculos ao longo do caminho. Portanto, é fundamental contar com a assistência de um advogado especializado para orientar e representar o interessado no processo.

3.2.6 Identificação do tipo de usucapião aplicável ao caso e elaboração da petição inicial de usucapião

Neste tópico, é realizada a identificação do tipo de usucapião que se aplica ao caso, de acordo com as características do imóvel e da posse exercida pelo proprietário.

De acordo com o artigo 1.242 do Código Civil Brasileiro, a posse de um bem móvel ou imóvel, exercida de forma contínua e pacífica, sem oposição e sem interrupção, por um período de cinco anos, com a intenção de ser o proprietário, é suficiente para gerar o direito à usucapião. Além disso, a Constituição Federal de 1988, em seu artigo 183, prevê que aquele que possuir como sua área urbana de até 250m², por um período de cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirirá a propriedade do imóvel.

Sendo assim, é importante verificar as características do imóvel em questão, como sua localização e dimensões, bem como a forma como o proprietário exerceu a

posse ao longo do tempo, a fim de identificar qual tipo de usucapião pode ser aplicado ao caso.

Algumas leis também podem ser relevantes na análise do tipo de usucapião, como a Lei nº 13.465/2017, que trata da regularização fundiária urbana e rural, e a Lei nº 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos.

Cabe ao consultor imobiliário e ao advogado responsáveis pelo caso realizar a análise minuciosa do imóvel e de toda a documentação envolvida, a fim de identificar qual tipo de usucapião pode ser aplicado ao caso em questão.

Para elaboração da petição inicial de usucapião, é necessário reunir todos os documentos necessários e fundamentação jurídica. Essa petição é o primeiro passo para a ação de usucapião e deve ser elaborada com muito cuidado e atenção, a fim de evitar erros que possam comprometer o processo.

Entre os documentos necessários para a elaboração da petição inicial de usucapião, estão:

- Documento de propriedade anterior, se houver;
- Contrato de gaveta;
- Comprovantes de pagamento de impostos e taxas;
- Comprovantes de pagamento de contas de luz, água, telefone e internet;
- Declaração do(s) possuidor(es) sobre a posse do imóvel;
- Plantas e croquis que descrevam a área objeto da usucapião.

É importante lembrar que a fundamentação jurídica deve estar embasada nas leis aplicáveis ao caso. No caso de usucapião, o Código Civil é a principal lei que deve ser utilizada, mais especificamente os artigos 1.238 a 1.242.

Além disso, é importante destacar que existem diferentes tipos de usucapião, como a usucapião extraordinária, usucapião ordinária, usucapião especial urbana e usucapião especial rural, cada uma com suas particularidades e requisitos específicos. Por isso, é fundamental identificar o tipo de usucapião aplicável ao caso em questão e seguir os procedimentos legais corretos para cada um deles.

Com todos os documentos e fundamentação jurídica em mãos, é possível elaborar a petição inicial de usucapião e dar início ao processo de regularização imobiliária.

3.2.7 Acompanhamento do processo judicial de usucapião, incluindo a apresentação de defesa e recursos, se necessário

Neste tópico, o consultor imobiliário junto com o advogado irá acompanhar todo o processo judicial de usucapião, desde a apresentação da petição inicial até a conclusão do processo. Essa etapa inclui:

- Acompanhamento da distribuição da petição inicial de usucapião perante o juízo competente;
- Verificação do cumprimento das formalidades processuais;
- Acompanhamento das citações dos possíveis interessados no processo de usucapião;
- Análise das defesas eventualmente apresentadas pelos interessados e elaboração de impugnação;
- Participação em audiências de instrução e julgamento, produzindo provas documentais e testemunhais necessárias à comprovação do tempo de posse e dos demais requisitos legais;
- Apresentação de recursos, caso necessário.

Essa etapa é fundamental para garantir que todos os requisitos legais para a obtenção da usucapião sejam cumpridos e que o processo ocorra da forma mais eficiente possível. O acompanhamento constante do processo também permite que o consultor imobiliário e o advogado possam agir rapidamente em caso de eventuais problemas ou imprevistos.

3.2.8 Obtenção da sentença judicial de usucapião e registro do imóvel no cartório competente

Após o acompanhamento do processo judicial de usucapião, a obtenção da sentença é o passo final para a regularização do imóvel. A sentença declaratória de usucapião é o documento que reconhece o direito de propriedade do usucapiente sobre o imóvel objeto da ação, tornando-o proprietário legal do bem.

A sentença judicial deverá conter a descrição do imóvel, a comprovação dos requisitos legais para a usucapião, a declaração do tempo de posse e a conclusão de que o requerente adquiriu o direito de propriedade sobre o imóvel.

Com a sentença em mãos, o próximo passo é o registro do imóvel no cartório competente, a fim de garantir a segurança jurídica da propriedade. O registro da sentença deve ser feito no Registro de Imóveis, e após o registro, será expedida a matrícula do imóvel em nome do usucapiente.

Vale destacar que, de acordo com o artigo 216-A da Lei nº 6.015/73, a sentença judicial de usucapião, acompanhada da planta e do memorial descritivo assinado pelo profissional legalmente habilitado, será título hábil para o registro da propriedade do imóvel usucapiendo.

É importante ressaltar que, para o registro do imóvel, serão necessários documentos como a sentença de usucapião, a planta e o memorial descritivo do imóvel, além de outros documentos solicitados pelo cartório de registro de imóveis competente.

3.2.9 Atualização dos cadastros e registros do imóvel junto aos órgãos públicos e privados, incluindo a Prefeitura e fornecedores de serviços públicos (água, luz, gás etc.)

Após a conclusão do processo de usucapião e a obtenção da sentença judicial que reconhece a propriedade do imóvel ao requerente, é necessário atualizar os cadastros e registros do imóvel junto aos órgãos públicos e privados.

Um dos primeiros passos é a atualização do cadastro imobiliário junto à Prefeitura Municipal, com a obtenção do novo cadastro e a atualização do IPTU, que passará a ser de responsabilidade do proprietário do imóvel. Essa atualização é importante para evitar cobranças indevidas e problemas futuros com a prefeitura.

Além disso, é necessário realizar a atualização dos cadastros junto aos fornecedores de serviços públicos, como empresas de água, luz, gás, entre outras. Para tanto, é preciso apresentar a nova matrícula do imóvel obtida após o registro no cartório competente e o comprovante de propriedade do imóvel.

A atualização dos cadastros e registros também pode incluir a atualização de dados junto a instituições financeiras, caso o imóvel esteja financiado, e a regularização de eventuais pendências em cartórios e outros órgãos.

A segurança jurídica do proprietário e a prevenção de futuros problemas dependem da regularização adequada dos cadastros e registros do imóvel. É

importante destacar que essa atualização deve ser feita o mais breve possível após a conclusão do processo de usucapião.

3.2.10 Emissão da escritura pública de compra e venda do imóvel, garantindo a propriedade legal do novo titular.

Para emitir a escritura pública de compra e venda do imóvel, é necessário apresentar a sentença judicial de usucapião e a documentação necessária para o registro do imóvel no cartório competente. Após o registro, o novo titular poderá obter a escritura pública junto ao tabelião de notas.

A escritura pública é um documento que comprova a transação entre o antigo proprietário e o novo titular do imóvel, garantindo a propriedade legal do mesmo. Essa escritura deve conter todas as informações relevantes sobre a transação, como as características do imóvel, o valor da venda e a identificação das partes envolvidas.

A emissão da escritura pública deve ser feita por um tabelião de notas, de acordo com o artigo 108 do Código Civil Brasileiro. A escritura é um documento essencial para a regularização do imóvel, e sua obtenção é o último passo no processo de regularização imobiliária.

3.3 Soluções

Existem algumas possibilidades de regularização imobiliária e de usucapião para uma casa em que o proprietário não possui escritura e nem registro no cartório de imóveis, mas está como posseiro para a prefeitura da cidade de Lorena - SP.

Em relação à regularização imobiliária, uma das opções é a averbação do contrato de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis. De acordo com o artigo 167, inciso II, item 28, da Lei 6.015/73, é possível averbar contratos de compromisso de compra e venda, desde que contenham todos os requisitos legais e sejam firmados entre pessoas capazes. Com a averbação do contrato, é possível obter a matrícula atualizada do imóvel e, a partir disso, iniciar o processo de regularização.

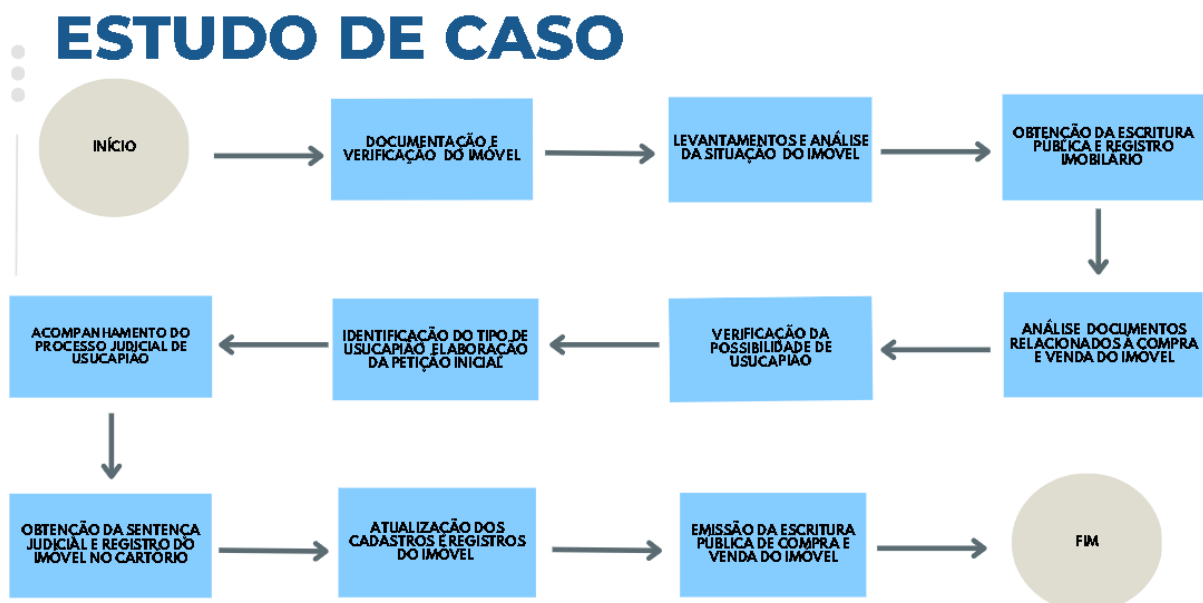
Já em relação à usucapião, é possível realizar a usucapião extrajudicial, previsto na Lei 13.105/2015 (Código de Processo Civil). Para isso, é necessário que

o possuidor tenha posse mansa e pacífica do imóvel por pelo menos 5 anos (ou 10 anos se o imóvel estiver localizado em área urbana) e que não haja nenhuma disputa judicial em andamento sobre a propriedade do imóvel. O processo de usucapião extrajudicial é realizado diretamente no Cartório de Registro de Imóveis da região onde o imóvel está localizado.

No caso específico da usucapião em Lorena - SP, é possível realizar o procedimento extrajudicial, de acordo com a Lei Estadual 13.465/2017. Para isso, é necessário cumprir os requisitos já mencionados anteriormente e ainda preencher alguns requisitos específicos previstos na legislação estadual.

Para uma compreensão mais clara foi gerado o fluxograma da Figura 1, demonstramos, no intuito de dar suporte aos interessados em iniciar todos os processos, que até aqui já foram mencionados.

FIGURA 1: Solução Simplificada do Caso



Fonte: Elaborado pelos AUTORES (2023)

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS OU CONCLUSÃO

Em suma, considerando todas as informações e procedimentos discutidos anteriormente, foi possível realizar a regularização imobiliária do imóvel adquirido por meio de um contrato de gaveta. Mesmo sem a escritura lavrada em cartório, a regularização ocorreu por meio do processo de usucapião, garantindo ao morador os direitos de propriedade.

Todo o processo de regularização imobiliária e obtenção da propriedade legal de um imóvel, como discutido anteriormente, possui uma relevância significativa para a sociedade brasileira e para nós, formandos da turma de transações imobiliárias.

Primeiramente, a regularização imobiliária proporciona segurança jurídica tanto para os proprietários quanto para possíveis compradores. Através da obtenção dos documentos e registros adequados, é possível garantir a autenticidade e a validade dos direitos de propriedade, evitando conflitos futuros e protegendo os investimentos imobiliários.

Além disso, a regularização contribui para a ordem e o desenvolvimento urbano, pois permite a identificação correta dos imóveis, o planejamento adequado das áreas e o cumprimento das normas e regulamentações urbanísticas. Isso promove a organização e o crescimento sustentável das cidades, proporcionando melhores condições de vida para a população.

Como formandos da turma de transações imobiliárias, compreendemos a importância de estar atualizados e capacitados para lidar com os processos de regularização imobiliária, garantindo a qualidade e a legalidade das transações. Nossa formação nos capacita a atuar de forma ética e responsável, auxiliando os proprietários na busca pela regularização e no exercício pleno de seus direitos.

Portanto, o conhecimento adquirido durante nossa formação e a aplicação correta das leis e procedimentos relacionados à regularização imobiliária contribuem para a construção de uma sociedade mais justa, segura e desenvolvida, beneficiando não apenas os envolvidos diretamente no processo, mas também a sociedade como um todo.

5 REFERÊNCIAS

BRASIL. 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. **Diário Oficial da União**: Seção 1, Brasília, DF, ano 138, n. 131, pg 1-3, 11 Jul. 2001. PL 3.057/2000.

BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: Seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, pg 1-74, 11 Jan. 2002. PL 634/1975.

BRASIL. Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: Seção 1, Brasília, DF, ano 146, n. 127, pg 1, 8 Jul. 2009. PL 3.057/2000.

BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. **Diário Oficial da União**: Seção 1, Brasília, DF, ano 152, n. 53, pg 1-258, 17 Mar. 2015. PL 8.046/2010.

BRASIL. Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017. Lei de Regularização Fundiária Rural e Urbana. **Diário Oficial da União**: Seção 1, Brasília, DF, ano 154, n. 131, pg 1-22, 12 Jul. 2017. PL 3.729/2004.

BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: Seção 1, Brasília, DF, ano 114, n. 250, pg 27811-27813, 31 Dez. 1973. PL 4.148/1962.

CARVALHO, Daniel Lourenço de. **Retificação de Registro de Imóveis**: procedimentos extrajudiciais e judiciais. 2ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2019.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. **Regularização Fundiária Urbana e seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes**. 2ª Edição. São Paulo: Thomson Reuters, 2022.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020.

WISNIEWSKI, Edwarda; BAHIA, Rayanne. **Regularização de imóveis na prática**. São Paulo: IBRESP, 2022. Disponível em: <<https://www.ibresp.com.br/wp-content/uploads/2022/08/www.ibresp.com.br-ebook-regularizacao-imobiliaria-ago22.pdf>>. Acesso em 07 de out. de 2022