



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
- COMO IMPLEMENTAR -
ASPÉCTOS TÉCNICOS

Luciano Saldanha Varela
Engenheiro Civil

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

ETAPAS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- 1) **TOPOGRAFIA PARA AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA E PARA INSTITUIÇÃO DE ZEIS (PERÍMETRO DA ÁREA A SER REGULARIZADA);**
- 2) **AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA: SURGE UMA NOVA MATRÍCULA DA ÁREA DEMARCADA;**
- 3) **INSTITUIÇÃO DE ZEIS;**
- 3) **TOPOGRAFIA PARA PROJETO DE REGULARIZAÇÃO;**
- 4) **PROJETO DE REGULARIZAÇÃO DA ÁREA DEMARCADA: PROJETO URBANÍSTICO COM MEMORIAL DESCRITIVO DOS LOTES (ESTUDO TÉCNICO PARA FLEXIBILIZAÇÃO DA APP)**
- 4) **CONCESSÃO DE TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE;**
- 5) **CONVERSÃO DA LEGITIMAÇÃO EM REGISTRO DE PROPRIEDADE (APÓS 5 ANOS). MATRÍCULAS INDIVIDUALIZADAS. RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE;**
- 6) **ELABORAÇÃO DOS PROJETOS COMPLEMENTARES (CONCOMITANTE COM LEGITIMAÇÃO DE POSSE);**
- 7) **OBRAS DE INFRAESTRUTURA FALTANTES (PODE-SE DAR ANTES DAS MATRÍCULAS ESTAREM INDIVIDUALIZADAS);**
- 8) **REMOÇÃO DE FAMÍLIAS DE ÁREAS DE RISCO;**
- 9) **REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES (NÃO É TRATADA ESPECIFICAMENTE NA LEI 11.977/2009).**



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

LEVANTAMENTO FÍSICO

Previamente ao levantamento topográfico, deverá ser realizada uma vistoria no loteamento, subsidiada por imagens de satélite que permitirão estabelecer os limites da ocupação que servirão de referência para o levantamento topográfico

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

A **LEGISLAÇÃO MUNICIPAL** DEVE CONTER AS EXIGÊNCIAS PARA O LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO, QUE DEVERÁ CONTEMPLAR:

- DIMENSÕES DO IMÓVEL CONFORME O LOCAL;
- DIMENSÕES E ÁREA DO IMÓVEL CONFORME CERTIDÃO OU MATRÍCULA DO REGISTRO DE IMÓVEIS, DESENHADAS SOBRE O LEVANTAMENTO;
- LOCALIZAÇÃO DA VEGETAÇÃO ARBÓREA COM ALTURA IGUAL OU MAIOR QUE 2 METROS, NUMERADA EM ORDEM SEQUENCIAL;
- LOCALIZAÇÃO DOS CORPOS D'ÁGUA, NASCENTES, TALVEGUES E AFLORAMENTOS ROCHOSOS NO INTERIOR DO IMÓVEL OU NAS DIVISAS;
- LOCALIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES COM A INDICAÇÃO DO TIPO, Nº DE PAVIMENTOS E ATIVIDADES NELAS IMPLANTADAS;
- DIMENSÕES DO LOGRADOURO (PASSEIOS E FAIXAS DE ROLAMENTO), EM TODOS OS VÉRTICES DA(S) TESTADAS(S) DO IMÓVEL;
- COORDENADAS DOS VÉRTICES DO IMÓVEL, COM A INDICAÇÃO DOS PONTOS DE REDE DE REFERÊNCIA DO MUNICÍPIO (QUANDO EXISTIR);
- PLANO COTADO E CURVAS DE NÍVEL DE METRO EM METRO COM INDICAÇÃO DA RN (REFERÊNCIA DE NÍVEL) UTILIZADA;
- PLANTA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E LEGENDA DAS CONVENÇÕES UTILIZADAS;
- ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART JUNTO AO CREA.



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme **diretrizes gerais fixadas em lei**, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de **vinte mil habitantes**, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

ESTATUTO DAS CIDADES – LEI 10.257/2001

CAP. II – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

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

III – planejamento municipal, em especial:

a) **plano diretor**;

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

c) zoneamento ambiental;

V – institutos jurídicos e políticos:

f) **instituição de zonas especiais de interesse social**;

q) **regularização fundiária**;

t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

u) legitimação de posse. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)



CAP. III – DO PLANO DIRETOR

Art. 40. O **plano diretor**, aprovado por **lei municipal**, é o **instrumento básico** da política de desenvolvimento e expansão urbana.
(Repete Art. 182, § 1º da CF/1988)

§ 1º O **plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal**, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

- I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;**
- II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei; (direito de preempção, da outorga onerosa do direito de construir, permissão para alteração do uso do solo mediante contrapartida, das operações urbanas consorciadas, da transferência do direito de construir)**
- III – sistema de acompanhamento e controle.**

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

QUESTÕES:

- Conforme verificado o PD não tem obrigatoriedade de tratar de regularização fundiária;
- O Estatuto das Cidades tem como diretriz geral a regularização fundiária (art. 1º, Inciso XIV), tem como instrumento da política urbana o plano diretor (art. 4º, III, a), a instituição de ZEIS (art. 4º, V, f), a própria regularização fundiária (art. 4º, V,g). Mas o estatuto em si **não informa como a regularização deverá ser realizada e nem como se institui ZEIS**. O Estatuto estabelece regras gerais para os PD's. Estes poderão **NÃO** tratar: de **ZEIS**, de regras para regularização fundiária em geral e nem de **regras para projetos** em áreas irregulares consolidadas mas que não atendem as regras gerais do PD's.
- Quando se trabalha com Municípios como Recife (1983), Belo Horizonte (1995), Santo André (1991) e Porto Alegre (PDDU 1979 alterado LC 338/95 E PDDUA DE 1999 – AEIS), os planos diretores apresentam elementos para instituição de ZEIS e conseqüentemente para regularização fundiária. Muitos Município não apresentam o regramento para tal.
- Havia uma lacuna que veio ser suprida pela Lei 11.977/2009.

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA LEI 11.977/2009

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

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

OBSERVAÇÃO: AS ZEIS DEVEM SER CRIADAS POR LEI DE IGUAL HIERARQUIA DA LEI QUE INSTITUI O ZONEAMENTO OU DISCIPLINA O USO DO SOLO NO MUNICÍPIO.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

AS ZEIS PODEM SER GENERICAMENTE AGRUPADAS EM DUAS TIPOLOGIAS BÁSICAS:

ZEIS DE ÁREAS OCUPADAS: FAVELAS, CONJUNTOS HABITACIONAIS IRREGULARES, OS LOTEAMENTOS IRREGULARES O/OU CLANDESTINOS, AS EDIFICAÇÕES DETERIORADAS OCUPADAS PELA POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA (CORTIÇOS), AS OCUPAÇÕES IRREGULARES EM ÁREAS REMANESCENTES DE QUILOMBOLAS OU EM ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL;

ZEIS DE ÁREAS NÃO OCUPADAS: VAZIOS CONSTRUÍDOS E OS TERRENOS E GLEBAS NÃO UTILIZADOS OU SUBUTILIZADOS.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

PROVIDÊNCIAS PARA O MUNICÍPIO INSTITUIR ZEIS

1) ARRANJO INSTITUCIONAL PARA IMPLEMENTAÇÃO DE ZEIS

O PODER PÚBLICO MUNICIPAL É RESPONSÁVEL POR COORDENAR A IMPLEMENTAÇÃO DE ZEIS, PORQUE AS MESMAS SÃO UM INSTRUMENTO DE POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO. O PONTO DE PARTIDA É A IDENTIFICAÇÃO DOS ATORES SOCIAIS, GOVERNAMENTAIS E NÃO GOVERNAMENTAIS, QUE DEVEM PARTICIPAR DO PROCESSO E A ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL DEVE DEFINIR UM ARRANJO INSTITUCIONAL PARA ORGANIZAR E ARTICULAR ESSA PARTICIPAÇÃO (CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO)

2) LEVANTAMENTOS BÁSICOS

PRIMEIRAMENTE SE AVALIA A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DO MUNICÍPIO RELATIVAMENTE ÀS ZEIS. A LEGISLAÇÃO PODE SER COMPOSTA POR PLANO DIRETOR, LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, LEGISLAÇÃO EDILÍCIA E PLANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

A LEI 11.977/2009 AUTORIZOU QUE O MUNICÍPIO LEGISLE SOBRE O PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM SEU TERRITÓRIO, OBSERVADAS SUAS PRÓPRIAS DISPOSIÇÕES E O ESTATUTO DA CIDADE. (ARTIGO 49 - CAPUT)

ENTRETANTO, A AUSÊNCIA DESTA REGULAMENTAÇÃO MUNICIPAL NÃO IMPEDE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (ARTIGO 49, § ÚNICO), DEVENDO-SE UTILIZAR OS DISPOSITIVOS DE LEGISLAÇÃO VIGENTE

EMBORA AS ZEIS POSSAM SER CRIADAS TANTO PELO PD QUANTO POR LEI ESPECÍFICA, SUA INCLUSÃO NO PD REFORÇA A VINCULAÇÃO COM O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E FACILITA SUA ARTICULAÇÃO COM OS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DE CIDADE.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

3) DEMARCAÇÃO DAS ZEIS:

- DEVE SER FEITA EM MAPA OFICIAL DA CIDADE, PREFERENCIALMENTE DIGITAL E GEORREFERENCIADO;
- O PERÍMETRO DEVE SER DESCRITO MEDIANTE UMA SEQUÊNCIA DE VÉRTICES, IDENTIFICADOS COM REFERÊNCIAS CONCRETAS, EVIDENTES PARA QUALQUER CIDADÃO, TAIS COMO RUAS, PRAÇAS, RIOS, PONTES, LINHAS DE ALTA TENSÃO E OUTROS ELEMENTOS EXISTENTES NA CIDADE.

**PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO QUE INTEGRARÁ A LEI
O LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PODE SER A REFERÊNCIA**

4) INSTITUIÇÃO DA ZEIS - LEGISLAÇÃO

A ÚLTIMA ETAPA CONSISTE NA INSTITUIÇÃO DAS ZEIS, PELA LEGISLAÇÃO DEFINIDA DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PD.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

OBSERVAÇÕES:

1) A LEI DAS ZEIS TEM QUE DEFINIR A VINCULAÇÃO AO USO PARA **HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**, PARA GARANTIR QUE, APÓS A REGULARIZAÇÃO DESTAS ÁREAS, ELAS **PERMANEÇAM VINCULADAS A ESTE USO**, EVITANDO SUA APROPRIAÇÃO PELO MERCADO DE IMÓVEIS DESTINADOS À DEMANDAS MAIS RENTÁVEIS.

2) OUTRA ESTRATÉGIA QUE RESPONDE A ESSE OBJETIVO, É A **PROIBIÇÃO DE REMEMBRAMENTO** DE LOTES EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS QUE FORAM REGULARIZADOS.

3) GRATUIDADE DO REGISTRO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (LEI DE REGISTROS PÚBLICOS LEI 6.015/73)

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

ARTIGO 56, §1º. O AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA DEVERÁ SER INSTRUÍDO COM:

I – PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA A SER REGULARIZADA NOS QUAIS CONSTEM:

- SUAS MEDIDAS PERIMETRAIS;**
- ÁREA TOTAL;**
- CONFRONTANTES;**
- COORDENADAS PREFERENCIALMENTE GEORREFERENCIADAS DOS VÉRTICES DEFINIDORES DE SEUS LIMITES;**
- NÚMERO DAS MATRÍCULAS OU TRANSCRIÇÕES ATINGIDAS;**
- INDICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS IDENTIFICADOS;**
- OCORRÊNCIA DE SITUAÇÕES MENCIONADAS NO INCISO I DO §6º.**

§6º, inciso I – o auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou totalidade de um ou mais imóveis de domínio privado cujos proprietários não tenham sido identificados, em razão de descrições imprecisas de registros anteriores

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

II – PLANTA DE SOBREPOSIÇÃO DO IMÓVEL DEMARCADO COM A SITUAÇÃO DA ÁREA CONSTANTE DO REGISTRO DE IMÓVEIS E, QUANDO POSSÍVEL, COM A IDENTIFICAÇÃO DAS SITUAÇÕES MENCIONADAS NO INCISO I DO §6º.

III – CERTIDÃO DA MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO DA ÁREA A SER REGULARIZADA, EMITIDA PELO REGISTRO DE IMÓVEIS, OU DIANTE DE SUA INEXISTÊNCIA, DAS CIRCUNSCRIÇÕES IMOBILIÁRIAS ANTERIORMENTE COMPETENTES.

ART. 58. A PARTIR DA AVERBAÇÃO DO AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA, O PODER PÚBLICO DEVERÁ **ELABORAR O PROJETO PREVISTO NO ART. 51 E SUBMETER O PARCELAMENTO DELE A REGISTRO.**

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (realizado com base no levantamento topográfico)

Artigo 51. O projeto de regularização fundiária deverá definir, **no mínimo** os seguintes elementos: **(VALE PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL E INTERESSE ESPECÍFICO)**

- I – as áreas ou lotes a serem regularizados e se houver necessidade, as edificações que serão relocadas; **(PROJETO URBANÍSTICO)**
- II – as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público; **(PROJETO URBANÍSTICO)**
- III – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei; **(MEDIDAS DEFINIDAS EM DIRETRIZES FIXADAS PELO ÓRGÃO AMBIENTAL E DEMAIS SECRETARIAS ENVOLVIDAS)**

IV – as condições para promover a segurança da população em situações de risco; e (PROJETOS DE ELIMINAÇÃO DOS RISCOS COM IMPLANTAÇÃO DE OBRAS OU PROJETO PARA REMOÇÃO DAS FAMÍLIAS - REASSAMENTO)

V – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica. (APROVAÇÃO DOS PROJETOS COMPLEMENTARES FALTANTES: ÁGUA, CLOACAL, PLUVIAL, PAVIMENTAÇÃO, PRAÇAS, REDE DE ALTA E BAIXA TENSÃO, ILUMINAÇÃO PÚBLICA BASEADOS EM DIRETRIZES FIXADAS PELOS DIVERSOS ÓRGÃOS DO MUNICÍPIO ALÉM DA IMPLEMENTAÇÃO DAS OBRAS AINDA NÃO EXECUTADAS)

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

§ 2º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o caput, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados. (EM CONSONÂNCIA COM O ART. 49)

§ 3º A regularização fundiária pode ser implementada por etapas. (PRINCIPALMENTE OS PROJETOS COMPLEMENTARES E AS OBRAS QUE SÃO ONEROSOS PODERÃO SER REALIZADOS DE ACORDO COM AS POSSIBILIDADES ORÇAMENTÁRIAS DO MUNICÍPIO, DO BENEFICIÁRIO OU OUTROS INTERESSADOS. ALÉM DISTO, COMBINADO COM O ART. 47, IX, QUE É O CONCEITO DE ETAPAS, PODEMOS REGULARIZAR QUADRAS, OU PORÇÕES DO ASSENTAMENTO IRREGULAR)

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

Art. 52. Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação desta Lei, o Município poderá autorizar a **redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano. **(VALE PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL E INTERESSE ESPECÍFICO – JÁ PODERIA SER PREVISTO NA LEI DA ZEIS QUANDO É RF DE INTERESSE SOCIAL)****

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

QUEM ELABORA OS PROJETOS E OBRAS? No § único do artigo 50 temos que “Os legitimados previstos no caput (beneficiários, individual ou coletivamente, cooperativas, associações de moradores, fundações, organizações sociais, etc.) **poderão** promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010) No artigo 55 há a indicação de que as obras estarão a cargo do poder público quando é regularização fundiária de interesse social .

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

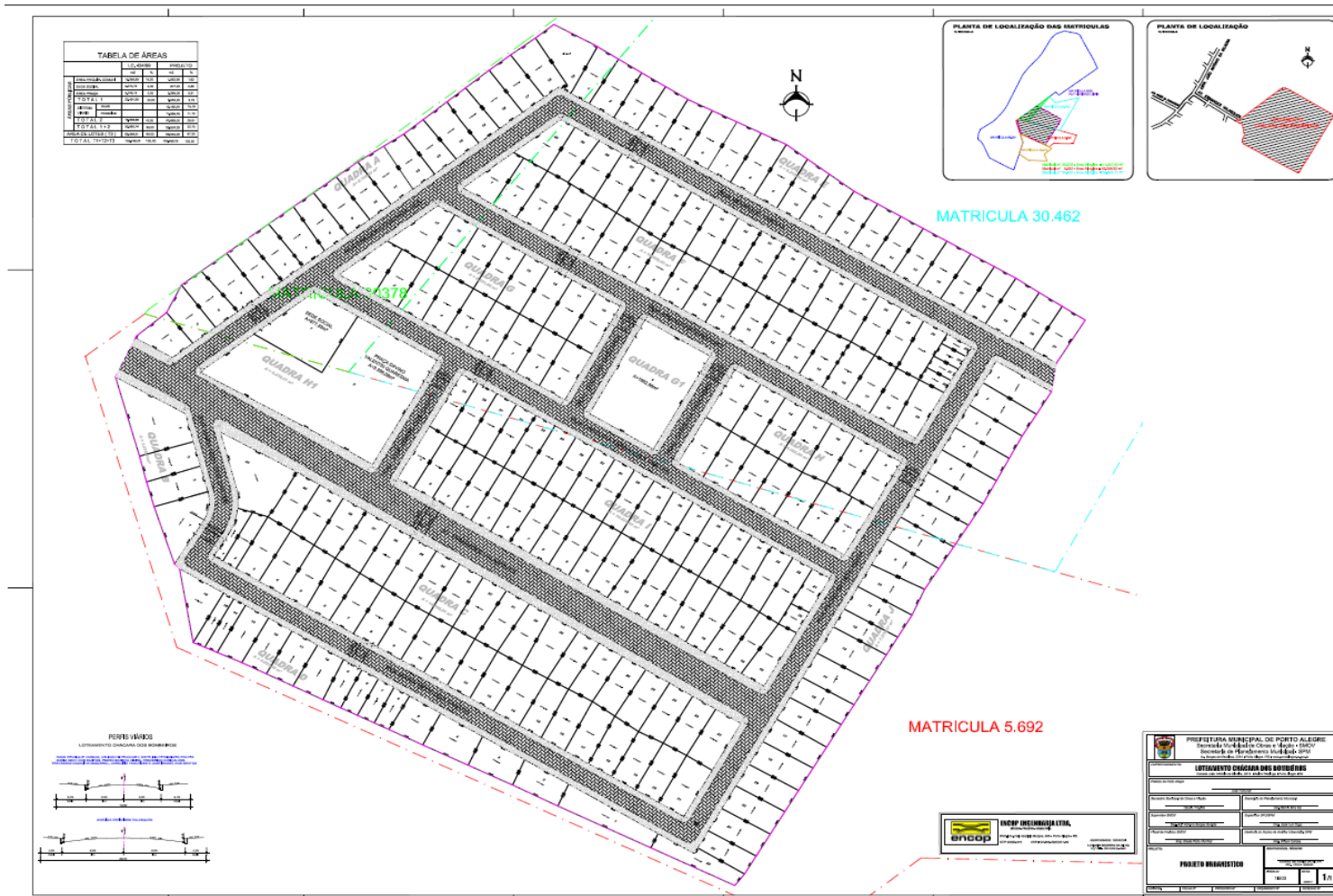
LOTEAMENTO COOPERATIVA DOS BOMBEIROS - BAIRRO RESTINGA - POA





REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

LOTEAMENTO COOPERATIVA DOS BOMBEIROS - BAIRRO RESTINGA - POA



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

- Tem que haver legislação específica (plano diretor) regulamentando
- Iniciativa do titular do imóvel;
- Regime Urbanístico da AEIS adaptado à realidade do local;
- Em Porto Alegre: LC 434/99 art 78 § 4º: A construção pré-existente é passível de regularização conforme levantamento cadastral, sem padrões definidos;
- A partir da data da aprovação do projeto urbanístico de regularização as alterações e novas construções deverão obedecer ao regime urbanístico criado para a AEIS;
- A flexibilidade dos padrões não exclui a necessidade da existência de um profissional habilitado a encaminhar a regularização junto ao município
- Em Porto Alegre: Lei 10.830/2010: Art. 19. As unidades habitacionais produzidas e contratadas pelo DEMHAB cujas obras foram concluídas e recebidas terão “Habite-se” no estado em que se encontram, com fundamento no Termo de Recebimento Definitivo de Obra, naquelas situações onde sua ocupação se consolidou de modo irreversível.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO IMPLEMENTAR

LUCIANO SALDANHA VARELA
e-mail: l.varela@hotmail.com