

REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE ESPECÍFICO

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto
Oficial do Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia-SP

- **Regularização fundiária (art. 46): conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam:**
 - 1. regularização de assentamentos irregulares (regularizar o parcelamento solo) e,**
 - 2. a titulação de seus ocupantes (dar título aos ocupantes)**

-

Origem dos assentamentos irregulares:

- 1. Ocupação** (invasão de terreno como ocorre nas favelas)
- 2. Parcelamento do solo:**
 - a) irregular:** implantados de forma diferente do que foram aprovados
 - b) clandestino:** sequer foi aprovado

Regras da Lei 6.766/79 (art. 38 e seg)

1. Pressupõe a existência de um **parcelamento do solo irregular**. Não contempla casos de invasão
2. Adquirente do lote notifica loteador, suspende pagamentos e deposita prestações no RI
3. Prefeitura e **MP** também podem fazer a notificação
4. Se o loteador regularizar: levantava as prestações

Regras da Lei 6.766/79 (art. 38 e seg)

5. Loteador não regularizar: Município promove e levanta as prestações

6. Adquirente comprovando depósito das prestações obtém a propriedade do lote, valendo para tanto, o compromisso de compra e venda.

OBS: ocupante já tem que possuir um título

Espécies de Regularização Fundiária na Lei 11.977/09:

- 1. de interesse social (parcelamento do solo e condomínio)**
- 2. de interesse específico, que abrange:**
 - a) interesse específico propriamente dito (art.61/62)**
 - b) condomínios (frações ideais)- art. 64 c/c art. 65,III)**
 - c) inominada (assentamentos consolidados (art. 71)**

REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE ESPECÍFICO

- **Legislação: art. 61 e 62 da lei 11.997/09)**
- **Definição: (art. 47, VIII) aquela no qual não for caracterizado o interesse social**
- **Há interesse social quando os assentamentos irregulares são ocupados, predominantemente, por população de baixa renda nos casos:**

- 1) de área ocupada, de forma mansa e pacífica, há pelos menos 5 anos**

- 2) de imóveis situados em ZEIS ou**

- 3) áreas públicas declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social**

Definição por exclusão



- **áreas fora de ZEIS ocupadas por população que não é de baixa renda**
- **parcelamentos urbanos posteriores à Lei 6.766/79 implantados e integrados à cidade (não abrangidos pelo art. 71)**
- **parcelamento para fins urbanos posteriores à Lei 6.766/79 parcialmente implantados e mesmo que não integrados à cidade (zona de expansão urbana, loteamentos mais afastados ou até situado em zona rural mas com destinação urbana -Chácaras de Recreio)**
- **áreas alienadas sob a forma de condomínio (venda de frações ideais) – art. 65,III da Lei 11.977/09**

Regras gerais que se aplicam a todos os tipos de regularização



- **Os projetos devem conter, no mínimo, os elementos indicados no art. 51**
- **Podem ser implementadas por etapas (§ 3º do art. 51)**
- **Nos assentamentos consolidados antes de 08/07/2009 o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas públicas e da área mínima dos lotes definidos na lei 6.766/79 (art. 52)**
- **O Município poderá dispor sobre o procedimento de regularização fundiária em seu território (art.49).**
- **A ausência de regulamentação não obsta a regularização fundiária.**

- **A regularização poderá ser promovida pela Estados, DF e Municípios e também por:**
 - I - seus beneficiários, individual ou coletivamente; e**
 - II - cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária (art. 50,II).**

regras gerais (continuação)

- **Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.**
- **O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados (§ 2º do art. 51)**

Observações



- **Não há previsão para utilização da demarcação urbanística, legitimação de posse e usucapião administrativo – extrajudicial na RF de interesse específico**
- **Não há previsão legitimando o MP ou o loteador para promover a regularização, mas pode-se admitir esse último na hipótese em que há ação civil pública ou Inquérito com TAC assinado com o Ministério Público**

RF de interesse específico
Regras próprias –(art. 61 e 62)

- 1) Especialidade objetiva: terreno regularizado deve corresponder ao matriculado**
- 2) Se não corresponder: retificação (art. 213 LRP)**
- 3) A regularização depende da análise e aprovação de projeto pela autoridade licenciadora, bem como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental. (art. 61 da Lei 11.977/09)**

Regras próprias- RF de interesse específico (cont)



- o projeto deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente e demais disposições previstas na legislação ambiental. (§ 1º do art. 61 da Lei 11.977/09)
- A autoridade licenciadora poderá exigir contrapartida bem como compensações urbanísticas e ambientais, na forma da legislação vigente. (§ 2º do art.61)

Regras próprias (cont)

- a autoridade licenciadora deverá definir, nas licenças urbanística e ambiental as responsabilidades relativas à implantação (art. 62):
do sistema viário; da infraestrutura básica; dos equipamentos comunitários definidos no projeto de RF; e das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigidas.

Regras próprias (cont)



- **as responsabilidades previstas no item anterior poderão ser compar- tilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise de, pelo menos, 2 (dois) aspectos:**
 - I– os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e**
 - II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.**

Regras próprias (cont)



- **as medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental, eventualmente exigidas, deverão integrar termo de compromisso, firmado perante as autoridades responsáveis pela emissão das licenças urbanística e ambiental, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial. (§ 2º do art.62)**

- **Licença urbanística:** compete à Prefeitura Municipal, mediante a aprovação do projeto de RF
- Município também define as responsabilidades quanto à implantação do sistema viário, infraestrutura básica, equipamentos comunitários definidos no projeto; e de eventuais medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas

Autoridade Licenciadora

Licença urbanística



- **Conclusão:**

Licença urbanística: basta a da Prefeitura Municipal, se não houver outra exigência na legislação estadual

Atenção: deve ser verificada a legislação estadual, pois pode haver algum órgão estadual específico para expedir também licença urbana (especialmente em grandes centros)

Licença ambiental – qual é o órgão competente?



- Há que se verificar a legislação federal e estadual a respeito
- Art. 24 da CF: estabelece competência **concorrente** da União, Estado e DF para legislar sobre **proteção ao meio ambiente e controle de poluição**
- Leis federais e estaduais devem ser respeitadas.
- Lei federal: edita normas gerais

Licença ambiental



- **Há uma lacuna na Lei 11.977 quanto ao órgão que irá expedir a licença ambiental.**
- **Deixou para a legislação federal e estadual indicar**
- **Como há competência concorrente em matéria ambiental, deve-se examinar se há norma federal e estadual sobre o assunto**

Licença ambiental



- **No âmbito federal:** Resolução n. 237 de 19/12/1997 do CONAMA dispõe sobre as competências para licenciamento ambiental.
- Licença será expedida pelo **IBAMA**: no licenciamento de empreendimentos e atividades com significativo impacto ambiental de **âmbito nacional ou regional**, ouvidos os órgãos ambientais estaduais e municipais envolvidos. (art. 4º)

Licença ambiental



- **Art. 5º: o licenciamento compete aos órgãos estaduais ou DF**

a) Terrenos localizados ou desenvolvidos em mais de um município ou em unidades de conservação estadual ou do DF (parque estadual, APA, RPPN)

b)- localizados ou desenvolvidos nas florestas e demais formas de vegetação natural de preservação permanente

c)- cujos impactos ambientais ultrapassem os limites de um ou mais de um município;

d)- quando assim for delegado pela União, por instrumento legal ou convênio (IBAMA pode delegar ao Estado)

-

Licença ambiental



Licença Municipal: Art. 6º da Resolução 237/97 – dispõe que *Compete ao órgão ambiental municipal, ouvidos os órgãos competentes da União, dos Estados e do DF, o licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades de impacto ambiental local e daquelas que lhe forem delegadas pelo Estado por instrumento legal ou convênio* .

Licença ambiental



- **Nota: o art 7º : os empreendimentos e atividades serão licenciados em um único nível de competência.**
- **Conclusão:**
 - a)- se a competência for da União, os Estados e municípios farão apenas um exame prévio;

Licença ambiental



b)- se a competência for do Estado, isso exclui a União e o Município, sendo que este último apenas fará o exame prévio.

c)- se a competência for do município, basta o seu licenciamento.

Licença ambiental



Mas o artigo 20 exige: Os entes federados, para exercerem suas competências licenciatórias, deverão ter implementados os *Conselhos de Meio Ambiente*, com caráter deliberativo e participação social e, ainda, possuir em seus quadros ou a sua disposição profissionais legalmente habilitados.

- **Assim, o município, para ser autoridade licenciadora exigida pelo art. 61 da lei 11.977/09 deve preencher os requisitos do art. 20 da Res.237 do CONAMA:**
 - 1)-possuir Conselhos de Meio Ambiente, com caráter deliberativo e participação social e, ainda, ter em seus quadros ou a sua disposição profissionais legalmente habilitados, e**
 - 2)- Deve receber delegação do Estado por instrumento legal ou convênio.**

Licença ambiental



- **Convênio:** é assinado com a entidade estatal encarregada das licenças ambientais, e deve prever a capacidade de licenciamento ambiental do Conselho Municipal nas RF.
- **Conselho Municipal:** é instituído por lei municipal, que irá defini-lo , dar suas competências, especificar seu quadro técnico, estrutura administrativa e atribuições, e dispor sobre as exigências técnicas de seus componentes.

Licença ambiental



- **No Estado de São Paulo:** o Prov. 18/2012 facilitou para o registrador, pois estabelece que cabe a ele o controle meramente formal acerca das aprovações dos órgãos competentes.
- **item 226:** a aprovação municipal corresponderá ao licenciamento ambiental, se o município tiver conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado.

Licença ambiental

- **O subitem 226.1** estabelece que presume-se capacitado o órgão municipal que emitir o licenciamento ambiental ficando dispensado o Oficial de RI de verificar a composição do conselho de meio ambiente e a sua capacitação.

Nota: Essa regra, infelizmente só vale para o Estado de São Paulo

Licença ambiental



- **nos demais Estados para que haja apenas o licenciamento ambiental municipal, os oficiais devem exigir a comprovação de que o Conselho Municipal preenche as condições legais (exigir cópia da lei que criou o conselho, e o convenio ou a delegação do Estado na qual haja a informação clara dando-lhe poder para as licenças ambientais)**

Licenças Especiais: Núcleo habitacional localizado em APA



- **APA- Área de Preservação Ambiental – é uma Unidade de Conservação (lei 9.985/2000)- criada por lei e deve ser regulamentada.**
- **Deve ter um Conselho, presidido pelo órgão responsável por sua administração e gestão**
- **Se houver APA regulamentada: deve ser exigido o licenciamento do seu órgão gestor deliberativo.**

Núcleo habitacional localizado em APP



- Se houver APP-Área de Preservação Permanente – projeto de regularização deve observar as restrições quanto à sua ocupação previstas na leg. ambiental
- Não incide a exceção do § 1º do art. 54 da Lei 11.977/09 (para reg interesse social) que permite que o Município, por decisão motivada, admitir regularização em APP.

Núcleo habitacional em APP



- **Possível a regularização que envolva APP não ocupada (ex: atinge parte de lotes) ou quando haja ínfimas intervenções de pouco ou nenhum impacto, situações que merecem ser estudadas de forma diferenciada e, havendo aprovação do órgão ambiental estadual, a regularização poderá ser feita.**
- **Possibilidade: poderá ser exigida contra-partida e compensações urbanísticas e ambientais, definindo as medidas de mitigação ambiental e de compensação eventualmente exigidas (art. 62, IV)**

Resumo dos licenciamento

- **Nas regularizações de interesse específico, é necessário o licenciamento ambiental pelo órgão estadual**
- **O licenciamento poderá ser expedido pelo Município desde que:**
 - a) haja convenio com o Estado (art. 6º da Res. 237)**
 - b) desde que o Município possua Conselho de Meio Ambiente legalmente constituído e capacitado (art. 20)**

Resumo dos licenciamento



- **3. Núcleo habitacional situado em APA devidamente regulamentada: é necessário, também, o licenciamento do seu órgão gestor deliberativo.**
- **4. Se houver interesses ambientais regionais ou nacionais envolvidos, deve haver licença do IBAMA**
- **5. As reg.de interesse específico não podem abranger áreas localizadas em APP. Admitem-se pequenas intervenções, desde que licenciadas pelo órgão estadual.**

Projeto da Regularização

- **Deve definir os elementos previstos no art. 51da lei 11.977/09 (áreas, lotes, vias de circulação, áreas de uso público)**
- **Nos assentamentos consolidados anteriormente à publicação da lei 11.977/09 (em 08/07/2009), 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.**

Registro da RF no Registro de Imóveis



- **requerimento feito por um dos legitimados (art. 50):**
- **certidão atualizada da matrícula,**
- **projeto de regularização aprovado (licenças urbanística e ambiental)**
- **certidão atualizada dos atos constitutivos de PJ legitimada (se for o caso)**
- **instituição e convenção de condomínio (quando se tratar de regularização de condomínios ou sejam, áreas alienadas em frações ideais) e a regularização for promovida nesta modalidade.**

No Registro de Imóveis



- **O registro independe dos requisitos da lei 6.766/79 ou seja, não deve ser exigida a documentação prevista no artigo 18.**
- **Será aberta matrícula para a área a ser regularizada, se ainda não houver, e registrado o parcelamento (art. 288-A, I e II da LRP)**
- **Serão abertas matrículas para todas as parcelas que resultarem da regularização fundiária. (art. 288-A, III da LRP)**

No Registro de Imóveis



- **Abrir matrículas das áreas públicas: averbar as destinações e, se for o caso, as limitações administrativas e restrições convencionais ou legais. (§2º do art. 288-A)**
- **Na regularização implementada por etapas, deve ser apresentado planta e memorial descritivo referentes à totalidade da área objeto de regularização, que especifiquem as porções ainda não regularizadas (.Art. 288-B da LRP).**

No Registro de Imóveis



- **A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado,**
- **ART ou RRT, quitadas**
- **Dispensada a apresentação de ART ou RRT, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.**
(Art. 288-C. da LRP)
- **Autuação: como nos processos de loteamento para facilitar manuseio e consulta**

Regularização por etapas



- **Caso seja esta a opção, pode se iniciar o processo com a regularização das áreas públicas do loteamento, conforme permite o artigo 195-A da Lei 6.015/73.**

Será apresentado requerimento do município acompanhado dos documentos previstos no art. 288-C da LRP

- **Após as aberturas das matrículas dos bens públicos, procede-se á regularização das parcelas alienadas a terceiros (já em quadras)**

Titulação dos ocupantes

- A Lei 11.977/2009 previu novos institutos (demarcação urbanística, legitimação de posse, usucapião extrajudicial, etc) **somente para a regularização de interesse social.**
- Contudo, entende-se que subsiste a possibilidade de aplicação do artigo 41 da Lei 6.766/79 (registro da transmissão da propriedade com o contrato quitado)
- Este artigo não foi revogado e não é incompatível com a Lei 11.977/09

Hipóteses de Titulação dos ocupantes



1)- Parcelamento todo alienado a terceiros, regularizado pelo Município, com participação dos beneficiários:

a) possível utilizar-se do art. 41 da Lei 6.766/79, com averbação do compromisso quitado, transmitindo-se a propriedade.

b)- sendo impossível o registro do compromisso: ação de adjudicação compulsória ou outorga de escritura contra o parcelador, ou usucapião

Hipóteses de Titulação dos ocupantes



c) Adquirentes com contrato em andamento podem suspender pagamentos ao loteador faltoso e depositar no RI

d)- Município pode obter levantamentos desses valor para se ressarcir

e)- Município poderá exigir do loteador as importâncias dispendidas com a regularização

Assim, os dois diplomas(Lei 6.766/79 e Lei 11.977/09) podem ser utilizados

2)- Se somente parte dos lotes foram alienados:

regularização pode ser feita por etapas, em quadras isoladas, ou com referencia aos imóveis alienados.

- Município pode requerer a abertura de MT das áreas públicas, na forma do art. 195-A e após, promover a regularização das parcelas alienadas a terceiros**
- possível utilizar-se do art. 41 da Lei 6.766/79. Sendo impossível: adjudicação compulsória, outorga de escritura, ou usucapião**

Hipóteses de Titulação dos ocupantes



3)- Se o parcelador se comprometeu a titular (caso em que há ação civil pública ou TAC) a regularização poderá envolver todo o loteamento.

-Município poderá exigir contrapartida, com acréscimo de áreas públicas, etc

-Possibilidade de utilização do art. 41 da Lei 6.766/79.

- ocupantes com contrato que não dá registro ou sem contrato: poderão, eventualmente, obter escritura direto do parcelador, após a regularização.

Hipóteses de Titulação dos ocupantes

4)- Na hipótese do município notificar o loteador e ele atender à notificação e promover a regularização do parcelamento: Como a lei 11.977/09 não legitima o loteador na promoção da regularização, se ocorrer esta hipótese, deve-se mesclar as disposições das duas legislações naquilo em que não forem incompatíveis.

Hipóteses de Titulação dos ocupantes

5)- Terreno alienado em frações ideais:

Pode ser regularizado sob a forma de condomínio ou de parcelamento do solo (loteamento ou desmembramento).

5.1. Regularização como parcelamento:

Caso em que existem registros de aquisição de frações ideais:

a) Projeto aprovado do parcelamento do solo

Hipóteses de Titulação dos ocupantes

b) escritura ou instrumento de atribuição de unidade na qual cada condômino identifique o seu quinhão (local que ocupa = lote) apresentando esse título concomitantemente com a regularização do parcelamento do solo.

c) Deve ser atribuída a unidade a cada condômino mesmo que haja divergência entre a fração que ele possui registrada e o lote que lhe foi atribuído.

Hipóteses de Titulação dos ocupantes

5.2.Regularização como condomínio:

- a) **1ª hipótese: Terreno todo alienado em frações ideais (registradas) e com as casas todas edificadas: Procede-se conforme previsto no artigo 65 da lei 11.977/09, inclusive apresentando a instituição e convenção do condomínio, bem como os habite-ses e CNDs do INSS das edificações para serem averbadas (se ainda não foram).**

Hipóteses de Titulação dos ocupantes



b)- 2ª hipótese: se o terreno foi alienado em frações (com registro) mas as unidades autônomas (casas) não estiverem todas edificadas: aplicar o art. 3º do Dec.271/67 c/c lei 4591/64

- Apresentar instituição do condomínio e a convenção acompanhadas da atribuição de unidade na qual os condôminos recebem a área que ocupam (de uso privativo = lote) como unidade autônoma e a casa poderá ser averbada no futuro.**

FIM

IRIB



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

OBRIGADA!