PUBLICADO
JORNAL DIÁRIO DO SUDOESTE
Edição n.º 1951 de 14/08/2010

DECRETO Nº 5.684, DE 11 DE AGOSTO DE 2010

Regulamenta as disposições da Lei nº 3.392, de 24 de junho de 2010, que dispõe sobre a regularização fundiária de loteamentos ou desmembramentos irregulares ou informais no município de Pato Branco e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Pato Branco, Estado do Paraná, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 47, inciso XXIII da Lei Orgânica Municipal,

D E C R E T A:

Art. 1º Este decreto regulamenta as disposições da Lei nº 3.392, de 24 de junho de 2010, que dispõe sobre o programa de regularização fundiária de loteamentos ou desmembramentos irregulares ou informais, no município de Pato Branco, nos termos da Lei Federal nº. 11.977 de 07 de julho de 2009, na Lei nº. 6.766/79, no Estatuto da Cidade, Lei nº. 10.257 de 10 de julho de 2001, e na Lei nº. 975/90.

Art. 2º Para os efeitos deste Decreto, consideram-se:

I – área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor;

II – área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infra-estrutura urbana implantados:

a) drenagem de águas pluviais urbanas;

b) esgotamento sanitário;

c) abastecimento de água potável;

d) distribuição de energia elétrica; ou

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

III – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da **regularização fundiária de interesse social**, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

ASSESSORIA JURÍDICA

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;

VI – assentamentos ilegais: ocupações localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia as quais não estão em conformidade com a legislação em vigor, e se classificam em:

a) loteamentos ou desmembramentos informais ou clandestinos os quais foram realizados à revelia do Poder Público;

b) loteamentos ou desmembramentos irregulares os quais foram executados em desacordo com o ato de aprovação ou em desacordo com a lei;

VII – irregularidade fundiária: caracteriza-se pela **irregularidade dominial**, quando o possuidor ocupa uma terra pública ou privada, sem qualquer título que lhe de garantia jurídica sobre a posse, e **irregularidade urbanística e ambiental**, quando o parcelamento não está de acordo com a legislação urbanística e ambiental e não foi devidamente licenciado, devendo ser regularizado através de um **conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais**.

VIII – regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos, loteamentos ou desmembramentos informais, clandestinos e irregulares, ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia;

b) de imóveis situados em ZEIS; ou

c) de áreas da União, do Estado, e do Município declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

IX – regularização fundiária de interesse específico: aplicável a assentamentos, loteamentos ou desmembramentos informais, clandestinos e irregulares não enquadrados como de interesse social nos termos do inciso VIII anterior.

Art. 3º Os parcelamentos irregulares, formados por loteamentos ou desmembramentos irregulares ou informais, implantados no Município de Pato Branco até a data de 07 de julho de 2009, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico desde que obedecidos os critérios fixados neste decreto.

Art. 4º A regularização será efetivada através de um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 5º Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**, a regularização fundiária observará os seguintes princípios:

I – ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

ASSESSORIA JURÍDICA

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – participação dos interessados, quer sejam moradores ou outrem de forma individual ou em associação, em todas as etapas do processo de regularização;

IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

V – concessão do título preferencialmente para a mulher.

Art. 6º A regularização fundiária poderá ser promovida pelo Município 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 civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

Art. 7º Para efetivar a regularização de parcelamento irregular, será exigido a elaboração de um Projeto urbanístico completo denominado **Projeto de Regularização Fundiária** tanto para a regularização fundiária de interesse social quanto para a regularização fundiária de interesse específico, e deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I – as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II – as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

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;

IV – as condições para promover a segurança da população em situações de risco; e

V – as medidas previstas para adequação da infra-estrutura básica.

§ 1º Os requisitos, elementos e procedimentos 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, são os constantes na Lei n. 331/78, os quais estão autorizados a serem apresentados, no todo ou em parte a critério da autoridade licenciadora;

§ 2º O projeto de que trata o caput não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 3º A regularização fundiária pode ser implementada por etapas;

Art. 8º Fica autorizado a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público ou institucional e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano, Lei 331/1978 e na legislação de zoneamento urbano, Lei 975/90, nos assentamentos implantados

ASSESSORIA JURÍDICA

anteriormente à Lei Federal nº 11.977/2009, ou seja, antes de 07 de julho de 2009, conforme artigo 52 da citada lei.

Seção I

Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 9º A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo município do projeto de que trata o art. 7º deste decreto.

Parágrafo único. A aprovação municipal prevista no caput corresponde ao licenciamento ambiental e urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social, pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Conselho Municipal de Meio Ambiente.

Art. 10. O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 1º Por decisão motivada, poderá ser admitida a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior, conforme prevê o parágrafo 1º do artigo 54 da Lei n. 11.977/2009;

§ 2º O estudo técnico referido no § 1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II – especificação dos sistemas de saneamento básico;

III – proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII – garantia de acesso público e aos corpos d'água, quando for o caso.

Art. 11. Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao poder público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infra-estrutura básica, a qual compreende ainda o escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável e soluções para o esgotamento sanitário e

ASSESSORIA JURÍDICA

para a energia elétrica domiciliar previstos no **§ 6° do art. 2° da Lei n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979**, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do art. 6° deste decreto.

§ 1° A realização de obras de implantação de infra-estrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

§ 2° A análise dominial da área regularizanda deve ser comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis;

Art. 12. O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar **auto de demarcação urbanística**, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, nos termos do parágrafo 1° ao 4° do artigo 57 da Lei n. 11.977/2009.

Art. 13. O auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto, nos termos do "caput" e parágrafos 1° ao 10° do artigo 57 da Lei n. 11.977/2009.

§ 1º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística deverá ser averbada na matrícula da área a ser regularizada.

§ 2º Não havendo matrícula da qual a área seja objeto, esta deverá ser aberta com base na planta e no memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 56 da Lei n. 11.977/2009.

Art. 14. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o poder público deverá elaborar o projeto previsto no art. 6° deste decreto e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

Parágrafo único. Após o registro do parcelamento de que trata o caput, o poder público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados, preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel, desde que: I – não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural; II – não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e III – os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados). O título descrito neste parágrafo constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

Art. 15. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do **art. 183 da Constituição Federal**, conforme prevêem os parágrafos 1°, 2°, e seus incisos, e caput do artigo 60 da Lei n. 11.977/2009.

Seção II

Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 16. A **regularização fundiária de interesse específico** depende da análise e da aprovação do **Projeto de Regularização Fundiária** que trata o art. 7° deste decreto pela autoridade

ASSESSORIA JURÍDICA

licenciadora, qual seja, a Prefeitura Municipal, bem como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.

§ 1º Identificado o loteamento ou desmembramento como irregular ou clandestino, a regularização terá início com a notificação pessoal mediante assinatura do notificado no comprovante de recebimento na forma do parágrafo segundo do artigo 38 c/c com o artigo 49 da Lei nº. 6.766/79, caso ainda não tenha sido, e da informação aos interessados dos procedimentos, documentos e projetos técnicos necessários na forma que segue adiante.

§ 2º Nos termos do artigo 40 da Lei n. 6.766/79, se desatendida pelo loteador a notificação, a Prefeitura Municipal poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, de acordo com os procedimentos constantes neste decreto, iniciando pela:

I - conclusão do levantamento fundiário, topográfico e urbanístico do loteamento;

II - elaboração do Projeto de Regularização Fundiária nos termos do artigo 7º deste decreto, e vinculação do mesmo às leis orçamentárias municipais (orçamento anual, orçamento plurianual e lei de diretrizes orçamentárias);

III - reconhecimento dos logradouros públicos;

IV - aprovação dos projetos de abastecimento de água e esgoto pela concessionária ou pelo órgão competente;

§ 3 º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal para regularizar o loteamento ou desmembramento, poderão ser exigidas administrativamente ou em juízo do loteador, aplicando-se o disposto no artigo 47 da Lei 6766/79, conforme prevê o parágrafo 2º do artigo 40 da mesma lei supra citada.

§ 4 º O projeto de que trata o caput deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente e demais disposições previstas na legislação ambiental.

§ 5 º A autoridade licenciadora poderá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais, na forma da legislação vigente.

Art. 17. A autoridade licenciadora deverá definir, nas licenças urbanística e ambiental da regularização fundiária de interesse específico, as responsabilidades relativas à implantação:

I – do sistema viário;

II – da infra-estrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária; e

IV – das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigidas.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades previstas no caput poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise de, pelo menos, 2 (dois) aspectos:

ASSESSORIA JURÍDICA

I – os investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º As medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas na forma do inciso IV do caput 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.

Art. 18. Nos termos do artigo 64 da Lei n. 11.977/2009, o registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá ser requerido ao registro de imóveis, conforme prevê a legislação em vigor e observadas as disposições deste decreto e do capítulo III da Lei n. 11.977/2009.

Art. 19. Conforme prevê o artigo 71 da Lei n. 11.977/2009, as glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento (loteamento ou desmembramento), mediante requerimento do interessado dirigido ao Cartório de Registro de Imóveis competente instruído com:

I - Certidão emitida pela Prefeitura Municipal comprovando que a gleba foi parcelada antes de 19 de dezembro de 1979 e que o parcelamento está implantado e integrado à cidade;

II - Plantas, desenhos e demais documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro do parcelamento, e também documentos que comprovem que o requerente tem legitimidade para promover tais atos;

Parágrafo único. A regularização prevista no caput pode envolver a totalidade ou parcelas da gleba, sendo aplicável tanto para a regularização de interesse social como para a regularização fundiária de interesse específico.

Art. 20. As despesas com a execução deste decreto correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessárias.

Art. 21. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Pato Branco, 11 de agosto de 2010.

ROBERTO VIGANÓ
Prefeito Municipal

ASSESSORIA JURÍDICA

PROCEDIMENTOS A SEREM SEGUIDOS PASSO A PASSO PELO *IPPUPB – DEPARTAMENTO DE INFORMAÇÃO, PEESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PATO BRANCO E SEOSP – SECRETARIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS* DESDE A DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA À LEGITIMAÇÃO DE POSSE PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL CONFORME PREVÊ A PUBLICAÇÃO DO MINISTÉRIO DAS CIDADES.

ANEXO II - INFORMAÇÕES SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO.

ANEXO III - ROTEIRO DE COMO UTILIZAR OS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E OS REQUISITOS A SEREM PREENCHIDOS PELOS BENEFICIÁRIOS.

PROCEDIMENTOS A SEREM SEGUIDOS PASSO A PASSO PELO *IPPUPB – DEPARTAMENTO DE INFORMAÇÃO, PEESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PATO BRANCO E SEOSP – SECRETARIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS* DESDE A DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA À LEGITIMAÇÃO DE POSSE PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL CONFORME PREVÊ A PUBLICAÇÃO DO MINISTÉRIO DAS CIDADES

Passo 1: Seleção pelo IPPUPB DEPARTAMENTO DE INFORMAÇÃO, PEESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PATO BRANCO do assentamento a ser objeto de demarcação urbanística.

Passo 1.1: Levantamento da situação da área, incluindo pesquisa fundiária, legislação municipal incidente, situação jurídica, tempo da ocupação, perfil socioeconômico da população moradora, entre outros, com o objetivo de caracterizar a regularização fundiária de interesse social, com base nos requisitos da Lei;

Passo 1.2: Análise da viabilidade de utilização do instrumento da demarcação urbanística, considerando as características e o histórico da área, especialmente quanto à ausência de qualquer oposição.

Passo 2: Elaboração do Auto de Demarcação Urbanística

Passo 2.1: Elaboração de levantamento planialtimétrico cadastral do assentamento irregular a ser demarcado;

Passo 2.2: Elaboração da planta e memorial descritivo da área, contendo medidas perimetrais, área total, confrontantes e coordenadas dos vértices definidores dos limites, com base no levantamento planialtimétrico cadastral e na análise de planta e certidão de matrícula, ou transcrição, previamente solicitados junto ao cartório de registro de imóveis;

Passo 2.3: Elaboração de planta contendo a sobreposição do perímetro da área demarcada com os perímetros dos imóveis registrados no cartório de registro de imóveis, de modo a permitir a perfeita identificação dos títulos atingidos pelo auto de demarcação.

ASSESSORIA JURÍDICA

Passo 3: Notificação, pela Prefeitura dos demais entes públicos quando a demarcação abranger área pública ou com ela confrontar, para que informem sobre a titularidade da área no prazo de 30 dias.

Passo 4: Encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao cartório de registro de imóveis, instruído com:
I - planta e memorial descritivo da área;
II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação constante no registro de imóveis;
III - certidão da matrícula do imóvel;
IV - endereço do proprietário em cujo nome encontra-se registrado o imóvel e dos titulares de ônus reais sobre o imóvel, como hipoteca e penhora judicial.

Passo 4.1: Notificação pessoal, pelo Cartório de Registro de Imóveis, do proprietário do imóvel e daqueles titulares de ônus reais sobre o imóvel;

Passo 4.2: Caso não seja identificado o proprietário do imóvel, os entes públicos devem ser notificados para que informem, no prazo de 30 dias, se são titulares da área.

Passo 4.3: Notificação por edital, pelo Cartório de Registro de Imóveis, dos confrontantes, dos eventuais interessados, do proprietário do imóvel e dos titulares de ônus reais sobre o imóvel, caso os dois últimos não sejam localizados para notificação pessoal;

Passo 4.4: Promoção de tentativa de acordo pelo oficial de registro, no caso de impugnação por qualquer interessado, entre este e o poder público responsável, que deve analisar a possibilidade de alteração do auto de demarcação, excluindo a parte objeto da impugnação;

Passo 4.5: Finalização do procedimento, no caso de impugnação total da área e de ausência de acordo entre as partes;

Passo 4.6: Averbação do auto de demarcação urbanística na matrícula:

Situação 1: Averbação do auto de demarcação urbanística na matrícula correspondente, se não houver impugnação ou após a solução do conflito.

Situação 2: Não havendo qualquer registro do imóvel, ou na hipótese de a área demarcada abranger terrenos de mais de um proprietário, deve ser aberta uma nova matrícula, fazendo constar na primeira averbação à referência ao auto de demarcação urbanística que motivou sua abertura. No caso de abertura de nova matrícula a partir de áreas de imóveis de diferentes proprietários, os registros originais não devem ser encerrados, devendo neles ser averbada a incidência de auto de demarcação urbanística e de nova matrícula dele decorrente.

Passo 5: Elaboração do projeto de regularização fundiária pelo ente responsável pela regularização da área.

Passo 5.1: Identificação pelo poder público de todas as edificações existentes na área e de seu arranjo em lotes, o que constitui a base para o cadastramento socioeconômico dos moradores;

Passo 5.2: Elaboração da planta de parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária, feito de acordo com os requisitos exigidos na Lei (ver capítulo específico).

Passo 6: Análise e aprovação do projeto de regularização fundiária pelo Município.

Situação 1: Município pode conceder licença ambiental nos termos do parágrafo único do artigo nº 53 da Lei nº 11.977/2009 – licenciamento ambiental e urbanístico junto aos órgãos municipais competentes.

ASSESSORIA JURÍDICA

Situação 2: Município não pode conceder licença ambiental – licenciamento ambiental junto ao órgão estadual ou federal e licenciamento urbanístico junto ao órgão municipal competente.

Passo 7: Registro do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária no cartório de registro de imóveis, com abertura de matrículas das parcelas resultantes.

Passo 8: Reconhecimento da posse, por meio da legitimação de posse, dos moradores cadastrados pelo poder público.

Passo 8.1: Realização do cadastramento socioeconômico dos moradores de cada edificação identificada na área objeto de demarcação. Embora não seja obrigatório, este passo pode ser realizado conjuntamente com o passo 5.1, no momento de elaboração do projeto, para subsidiar o trabalho social a ser desenvolvido com a comunidade ao longo do processo;

Passo 8.2: Solicitação pelos moradores, dirigida ao poder público, do título de legitimação de posse comprovando, por meio de declaração, que (I) não são concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural; (II) não são beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e (III) os lotes ou fração ideal não são superiores a 250m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados);

Passo 8.3: Confecção dos títulos de legitimação de posse pelo poder público aos moradores habilitados;

Passo 8.4: Registro do título de legitimação de posse na matrícula do lote resultante do parcelamento da área.

OBSERVAÇÃO:

Os instrumentos da **demarcação urbanística** e **legitimação de posse**, trazidos pela Lei Federal n° 11.977/2009 facilitam todo o procedimento de regularização fundiária, possibilitando a emissão e o registro de títulos de legitimação de posse e reconhecimento de propriedade sem a necessidade de submeter a questão ao poder judiciário.

Contudo, só podem ser utilizados quando não houver conflito com outras pessoas que se declaram possuidoras ou proprietárias do imóvel.

Havendo qualquer conflito sobre a posse do imóvel, a regularização jurídica deve ser feita por meio de ações judiciais de usucapião ou adjudicação compulsória no caso de bens privados, a depender dos documentos de que dispõem os possuidores dos imóveis.

No caso de regularização pelo município de bens de seu domínio, não é necessário reconhecer a posse por meio da legitimação de posse. O município poderá celebrar contratos de Concessão de Direito Real de Uso (contrato pelo qual a Administração
transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social, prevista no artigo 7º do Decreto-Lei n. 271/67), Concessão de Uso Especial para fins de moradia nos termos do artigo 6º da Medida Provisória 2.220/2001, ou mesmo doar os imóveis. (vide ainda o Anexo III " Como Utilizar os Instrumentos de Regularização Fundiária e os Requisitos a serem preenchidos pelos Beneficiários.)

ASSESSORIA JURÍDICA

ANEXO II

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

A regularização fundiária de interesse específico é toda aquela em que não está caracterizado o interesse social, nos termos da Lei nº 11.977/2009, e, como tal, não pode se utilizar dos instrumentos e mecanismos definidos especificamente para os casos de regularização fundiária de interesse social, como a demarcação urbanística, a legitimação de posse e a regularização fundiária em áreas de preservação permanente.

A regularização fundiária de interesse específico requer a elaboração do **projeto de regularização**, na forma definida no artigo 7º deste decreto e 51 da Lei nº 11.977/2009, que deve ser aprovado pela autoridade competente. Para aprovação do projeto, são necessárias as licenças urbanística e ambiental.

A implantação do sistema viário, da infra-estrutura básica e dos equipamentos comunitários definidos no projeto poderá ser compartilhada, inclusive entre os beneficiários, cabendo às autoridades responsáveis pelas licenças urbanística e ambiental definir as responsabilidades.

Além disso, essas autoridades poderão exigir contrapartidas e compensações, que deverão ser previstas em norma municipal e integrar, no caso concreto, termo de compromisso firmado perante as autoridades responsáveis pelo licenciamento, com forma de título executivo extrajudicial.

ANEXO III

ROTEIRO DE COMO UTILIZAR OS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E OS REQUISITOS A SEREM PREENCHIDOS PELOS BENEFICIÁRIOS

A usucapião, a adjudicação compulsória, a concessão de uso especial para fins de moradia e os demais instrumentos de regularização fundiária são regulados por diferentes leis. No quadro abaixo estão dispostos as principais leis ou artigos que tratam de cada um desses instrumentos e os requisitos a serem preenchidos pelos beneficiários.

Além das modalidades de usucapião apresentadas no quadro, o Código Civil prevê outras, nos artigos 1.238 a 1.242. Para cada uma dessas modalidades há requisitos distintos, variando também o tempo de posse exigido para aquisição da propriedade.

Há ainda, para áreas ocupadas por população de baixa renda, a usucapião e a concessão de uso especial para fins de moradia coletivos, que poderão ser utilizados quando não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor. Nestes casos, os demais requisitos são iguais aos exigidos para as formas individuais dos instrumentos, excetuando-se o requisito referente à área total, que poderá ultrapassar os 250m². Como na Legitimação de Posse, a fração ideal do terreno atribuída a cada um dos possuidores é que não pode ultrapassar esta área.

ASSESSORIA JURÍDICA

Instrumento	Dispositivo de Lei	Quando utilizar	O que é preciso fazer	Requisitos a serem preenchidos pelos moradores
Usucapião especial Urbano	Constituição Federal - artigo 183 Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) artigo 9. Código Civil - artigo 1240	Áreas Privadas	Ação judicial	Posse contínua e sem oposição por cinco anos; Imóvel localizado em zona urbana com até 250m² (Usucapião Individual); Imóvel utilizado para moradia; e Morador não pode ser proprietário de outro imóvel.
Adjudicação Compulsória	Lei nº 6766/79 - artigos 25 e 26 e Código Civil - artigos 1417 e 1418	Áreas privadas	Ação judicial	Existência de um contrato de promessa de compra e venda; Comprovação de que pagou pelo imóvel
Concessão de direito real de uso - CDRU	Decreto-Lei nº 271/67 - artigo 7º	Áreas Públicas	Autorização legislativa Avaliação do imóvel Celebração de contrato administrativo, que poderá instituir uma concessão onerosa ou gratuita. A licitação é dispensada nos casos do artigo 17, I, *f* e *h* da Lei nº 8666/93	A legislação não estabelece requisitos a serem preenchidos pelos moradores. Mas deve haver interesse público demonstrado no procedimento administrativo.
Concessão de uso especial para fins de moradia - CUEM - (individual)	MP nº 2220/01 - artigos 1º a 5º	Áreas Públicas	O possuidor deve requerer a concessão, comprovando os requisitos da MP nº 2220/2001	Posse contínua e sem oposição por cinco anos, completos até 30/06/2001; Imóvel localizado em zona urbana com até 250m²; Imóvel utilizado para moradia; e Morador não pode ser proprietário ou
Doação e Venda	Doação: Código Civil - art. 538 e seguintes Venda: Código Civil - art.	Áreas públicas ou privadas	Celebração de	

ASSESSORIA JURÍDICA

Direito de Superfície	481 e seguintes. Código Civil - art. 1369. Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade, art. nº 21 a 24).	Áreas públicas ou privadas	contrato. Para áreas públicas, autorização legislativa e avaliação do imóvel. A licitação é dispensada nos casos do artigo 17, I, *f* e *h* da Lei nº 8666/93 Celebração de contrato Para áreas públicas, autorização legislativa e avaliação do imóvel. A licitação é dispensada nos casos do artigo 17, I, *f* e *h* da Lei nº 8666/93.	concessionário de outro imóvel. No caso de doação e venda de áreas públicas, o ente titular do bem pode estabelecer, por lei, requisitos a serem preenchidos pelos beneficiários. A Lei Federal não estabelece requisitos a serem preenchidos pelos beneficiários. No caso de áreas públicas, o ente titular do bem pode estabelecer, por lei, requisitos a serem preenchidos pelos moradores.

Observação: Será informado aos interessados que não serão cobradas custas e emolumentos para o registro no Cartório de Registro de Imóveis do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade e dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social, conforme prevê o artigo 68 da Lei n. 11.977/2009.

ASSESSORIA JURÍDICA