



**Prefeitura de
Porto Alegre**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
Procuradoria Geral do Município**

PGM PARECER SINGULAR Nº 1204

SEI: 19.0.000074542-4

Interessado: DEMHAB – Loteamento Nova Santa Rosa

Ementa: Regularização Fundiária. REURB. Lei Federal n. 13.465/17. Interpretação acerca do conteúdo e forma de aplicação. Adequação de procedimento e atos administrativos. Possibilidade de outorga de título de legitimação fundiária. Requisitos. Gratuidade.

A Procuradoria Municipal Especializada do Departamento Municipal de Habitação – PME/DEMHAB – recebeu questionamento da Superintendência de Produção Habitacional – SUPH/DEMHAB, também direcionado para o representante da PGM na Comissão Técnica de Análise da Regularização Fundiária do Escritório de Licenciamento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – CTARF/EL/SMDE, acerca do prosseguimento e conclusão do processo de regularização fundiária da Vila Nova Santa Rosa.

A consulta surgiu a partir dos questionamentos da Coordenação de Titulação e Registro – CTR/DEMHAB, em razão do despacho PME-DEMHAB 7206275 para abertura de REURB-S e seguimento dos procedimentos com base da Lei Federal n. 13.465/17.

Em especial, questionam os seguintes pontos da nova Lei de Regularização Fundiária:

a) sua efetividade em tornar célere tal processo, dado que o projeto urbanístico de regularização fundiária foi aprovado em 2018, sob a égide da Lei Federal n. 11.977/09;

b) dúvidas quanto aos meios e modos legais de registro dos 1076 lotes, em sua maioria comercializados pelo DEMHAB, nutridas a partir das condições de gratuidade oferecidas pela nova lei, mediante o cadastro e qualificação para registro direto em nome do beneficiário. Segundo entendimento da CTR, tendo o DEMHAB comercializado os lotes, a nova legislação de regularização fundiária prevê que o certificado de quitação é o documento para tal registro (art. 59 da Lei Federal n. 13.465; e § único do art. 50 do Decreto Federal n. 9310/18), ficando os lotes em débito ou não quitados são registrados em nome do DEMHAB;

c) se a nova lei traz solução para a questão do registro da Gleba 08. Explica que o Loteamento Vila Nova Santa Rosa resulta da composição de oito matrículas, sendo que destas 7 estão registradas em nome do DEMHAB e a oitava, correspondente ao Registro 63.789 da 1ª Zona do RI, a chamada Gleba 08, resultante de desapropriação, pendente de registro por conta de processo judicial, ou seja, está registrada em nome de particular;

d) por fim, entende que a instauração de REURB-S iniciará um novo processo de aprovação e registro, o qual deverá seguir, não apenas os trâmites, como os instrumentos e métodos da Lei Federal n. 13.465/17. Neste ponto, alerta que dos requisitos indispensáveis do projeto, conforme o inciso I, art.35, “é o levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento”. Ou seja, instaurar REURB-S significa incluir no orçamento do DEMHAB o levantamento topográfico dos 25,6 ha, para então dar prosseguimento ao processo de elaboração de novo projeto urbanístico, para nova aprovação e posterior registro.

No processo, consta importante registro histórico dando conta que a Vila Nova Santa Rosa foi um dos primeiros loteamentos originados de invasões a receber significativas obras de urbanização em Porto Alegre. A área invadida foi posteriormente desapropriada pelo DEMHAB, que procedeu ao ordenamento da ocupação. O Loteamento teve Estudo de Viabilidade e Projeto Urbanísticos aprovados, seguidos pelas obras de urbanização, porém não foi levado a registro. O exame do histórico de ocupação da área permite identificar duas formas de ocupação, o reassentamento e a invasão. A ocupação da área teve início em 1971, com cerca de 40 a 60 famílias, através do comércio e ocupação irregulares de uma área privada, que veio a ser chamado na época de Vila Ramos, em referência ao nome do autor da venda irregular. Em 1973, o chamado “censo de malocas” realizou o levantamento de 534 domicílios e, em 1978, já havia no local cerca de 2.200 famílias. A aquisição da área pelo DEMHAB, para regularização da ocupação, ocorreu entre 1972 e 1984, através de decretos de desapropriação e permuta de áreas. Após a desapropriação da área pelo DEMHAB, foram contemplados com lotes, além da ocupação existente, a demanda por reassentamento de moradores provenientes da Vila Teodora, Vila Santa Luzia e Vila Caiu do Céu. Embora a ocupação da área para uso residencial tenha sido iniciada em 1971, há registros de que até o início dos anos 80,

a infraestrutura instalada no loteamento era precária e insuficiente para atender os moradores. Entre 1978 e 1979 foi realizado o primeiro levantamento topográfico e cadastral e foi aprovado o Estudo de Viabilidade Urbanística do Loteamento. Entre 1980 e 1984 foram aprovados os projetos urbanísticos da 1ª, 2ª e 3ª fase de urbanização. Em 1981 foram destinadas verbas do Fundo Federal PROMORAR para urbanização da Vila Nova Santa Rosa.

Apesar de todas estas intervenções e mesmo com a aprovação do projeto urbanístico de regularização fundiária em 2018, até o momento está pendente o seu registro e consequente individualização das matrículas, não havendo titulação em nome dos moradores.

A análise solicitada pede uma interpretação acerca do conteúdo e forma de aplicação da Lei Federal n. 13.465/17, o que se fará neste parecer, elaborado conjuntamente pela PME-DEMHAB e PARF-PGM, equipes que têm dado concretude a esta normativa, no âmbito de suas atribuições.

1. CONCEITO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Entende-se que regularização fundiária é um enorme passivo ambiental das cidades brasileiras que precisa e vem sendo enfrentado. O conceito passivo ambiental tem origem na economia, podendo assim definido: “Valor monetário, composto basicamente de três conjunto de itens: o primeiro, composto das multas, dívidas, ações jurídicas (existentes ou possíveis), taxas e impostos pagos devidos à inobservância de requisitos legais; o segundo, composto dos custos de implantação de procedimentos e tecnologias que possibilitem o atendimento às não conformidades; o terceiro, dos dispêndios necessários à recuperação de área degradada e indenização à população afetada. Importante notar que este conceito embute os custos citados acima mesmo que eles não sejam ainda conhecidos; e, pesquisadores estudam como incluir no passivo ambiental os riscos existentes, isto é, não apenas o que já ocorreu, mas também o que poderá ocorrer”[i].

A irregularidade urbana, expressa pelas ocupações irregulares, pelos loteamentos clandestinos realizados à margem da lei, pelos assentamentos autoproduzidos que não respeitam regras e limites físico territoriais, mas se configuram a partir do local e da organização dos próprios ocupantes, são uma realidade cotidiana das cidades brasileiras e não é problema do órgão X ou Y, mas de toda a cidade, devendo ser enfrentado pela integralidade dos órgãos municipais, de forma inter e multidisciplinar.

Segundo artigo 9º da Lei Federal n. 13.465/17, regularização fundiária abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Integra, portanto, conceito de direito difuso, haja vista que de problema individual daquele que não tinha casa ou dele com o proprietário, passa a ser uma política pública de responsabilidade do Estado, em face da dimensão que tomou.

Regularização fundiária comporta três subconceitos: a regularização urbanística (obras); a regularização jurídica (instrumento para permitir a segurança da posse) e regularização registrária (registro ou averbação no Registro de Imóveis, órgão responsável pelo controle da propriedade no Brasil).

2. DA LEI FEDERAL Nº 13.465/17 - UMA LEI DE PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Em 22/12/2016 o Governo Federal publicou a Medida Provisória n. 759, que dispunha sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, bem como procurou instituir mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, além de outras providências.

No que diz com a Regularização Fundiária Urbana - que denominou de REURB, disciplinou normas gerais e procedimentos, revogando a Lei Federal n. 11.977/09, que vinha sendo adotada em todo o território nacional como norma geral da matéria, inclusive pelo Município de Porto Alegre. Após tramitação legislativa, a MP transformou-se na Lei Federal nº 13.465, publicada em julho de 2017.

Esta lei criou a nomenclatura NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS para catalogar todas as áreas irregulares. Para fins da REURB, adotou este conceito funcional dos núcleos urbanos que, deste modo, restaram conceituados como adensamentos com usos e características urbanas, ainda que situados em áreas qualificadas como rurais, em imóveis privados, públicos ou em co-propriedade ou comunhão com ente público ou privado, destinados predominantemente à moradia dos seus ocupantes.

A informalidade que os qualifica diz respeito, precisamente, à clandestinidade e irregularidade das ocupações, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos, bem como abrange os casos que, atendendo à legislação vigente à época da implantação ou regularização, não foram passíveis de realização da titulação dos seus ocupantes.

Referida informalidade não diz respeito, exclusivamente, a conhecida situação das favelas, mas pode ser também verificada em bairros de baixo, médio e até alto padrão, alcançando edifícios, loteamentos e conjuntos habitacionais erguidos, direta ou indiretamente, pelo próprio Estado. Não decorre, portanto, apenas, de situações de pobreza.

Esta normativa estabelece procedimentos para regularização fundiária urbana e que exige a decisão administrativa a cada etapa da respectiva regularização. Criou modalidades de regularização: a REURB-S, a REURB-E e a REURB-I.

O formato prevista na Lei como procedimento prevê que os legitimados requeiram a instauração ao Município e este, após análise técnica e jurídica, se manifesta. Na hipótese de inércia do Município no exame e classificação da REURB em 180 dias, por exemplo, implica a automática fixação da modalidade indicada pelo legitimado no requerimento.

No bojo do processamento da REURB há uma etapa que prevê a notificação de todos os interessados para que tomem conhecimento da existência do núcleo urbano informal e da tramitação da regularização fundiária, podendo ser apresentada impugnação. A falta de impugnação pressupõe a concordância na tramitação da REURB, cujo principal efeito jurídico é a perda da propriedade do titular registral e o reconhecimento da posse do morador, podendo haver titulação, nos termos da lei.

Assim, se qualquer parte – proprietários, lindeiros, credores hipotecários, moradores, etc. – apresentar impugnação, o processo é suspenso até a resolução do conflito, inclusive prevendo instâncias de prevenção e resolução administrativa dos litígios. Havendo resolução do conflito e consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da REURB. A contrario sensu, não havendo conciliação, não poderá ser dada continuidade ao processamento da REURB, até que se resolva judicialmente o conflito.

Todo o capítulo III, a partir do art. 28, trata de procedimentos que são realizados mediante atos administrativos, que é o meio pelo qual a Administração Pública se manifesta. Estes atos administrativos têm requisitos de forma e validade e tem características inerentes ao sistema do direito administrativo. Culmina com a expedição da certidão de regularização fundiária, uma espécie de “sentença” que descreve o procedimento, qualifica o direito dos moradores e serve de base para o registro do parcelamento do solo no cartório imobiliário, junto com o projeto de regularização fundiária.

Relativamente ao projeto de regularização fundiária, há regramento a partir do art. 35, descrevendo o seu conteúdo mínimo, definindo o que são as obras essenciais para o fim da regularização, regras para descrição do perímetro por meio de demarcação urbanística (ou não) para gerar matrícula específica, entre outros dispositivos importantes.

A conclusão da REURB na esfera municipal, como dito, se dá com a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), que é acompanhada do projeto aprovado e deverá conter, no mínimo o nome do núcleo urbano regularizado, a localização; a modalidade da regularização; as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma; a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver; e a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Por fim, esta CRF é levada ao registro de imóveis, dando início a fase registral do procedimento.

3. DO CABIMENTO DE INSTAURAÇÃO DE REURB

No caso em exame, temos que a situação fática enquadra-se perfeitamente na hipótese de REURB-S, inclusive porque já houve o gravame de AEIS, conforme consta no presente processo. Ou seja, o caso da Vila Nova Santa Rosa aplica-se como uma luva neste conceito.

Entretanto, dados os termos dos questionamentos, a pergunta que se faz é se há vantagens na conversão do procedimento de REURB ou se seria mais adequado manter o plano inicial, de utilização da revogada Lei Federal n. 11.977/09, haja vista o conteúdo do art. 75, verbis: “Art. 75. As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação desta Lei, sendo regidos, a critério deles, pelos arts. 288-A a 288-G da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e pelos arts. 46 a 71-A da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009.”

A resposta não é simples e não se resume a celeridade, mas a efetividade e o melhor direito disponível para o Poder Público e para os beneficiários – moradores do loteamento.

A primeira observação que se faz é quanto aos às soluções registrais que a Lei Federal n. 13.465/17 traz em seu regramento, abaixo especificados:

“Art. 44. Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§ 1º O registro do projeto Reurb aprovado importa em:

I - abertura de nova matrícula, quando for o caso;

II - abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e

III - registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.”

(...)

§ 3º O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.”

Veja-se que esta lei abre a possibilidade de matrículas específicas para regularização do perímetro objeto da área a ser regularizada, o que na legislação anterior, não tinha previsão. Isso resolve a pendência relativa a gleba 8, o que por si só justifica a adoção do novo procedimento.

Pela norma anterior, haveria necessidade de unificação das matrículas, em que há proprietários distintos – público e particular, sendo que na área particular há pendências relativas a desapropriação, provavelmente com exigências registrais não passíveis de serem sanadas.

De outra parte, para aplicação da Lei Federal n. 13.465/17, há necessidade de adequação do presente processo a esta lei. Veja-se que se trata de adequação, não da hipótese de refazimento de todos os atos administrativos, isto porque pode-se aproveitar aqueles já exarados, em que não há colisão de direitos ou cujo conteúdo não foi modificado.

O processo de regularização fundiária já está instaurado e tramitando, o que falta é o enquadramento como REURB-S, definição do perímetro, notificação dos titulares de domínio e confrontantes, verificação da incidência de infraestrutura essencial para fins de aproveitamento do projeto urbanístico de regularização fundiária, análise do direito dos beneficiários e emissão da CRF.

4. DA NOTIFICAÇÃO E SUAS CONSEQUENCIAS JURÍDICAS

Junto com a CRF, o Município deverá enviar ao registro de imóveis a comprovação de que notificou os titulares de domínio e os confrontantes das áreas demarcadas para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 dias.

O art. 20 da lei assim dispõe:

“Art. 20. O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 2º O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 3º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 4º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º A critério do poder público municipal, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 6º A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.”

No sistema da lei anterior – 11.977/09 – esta notificação era procedida pelo Registro de Imóveis e havia necessidade de colher a anuência dos confrontantes e titulares do Município.

A inovação legislativa traz esta responsabilidade para o Município. Todavia, não há necessidade de anuência, pois foi adotado o decurso do prazo sem manifestação como anuência tácita que gera a preclusão, o que deve facilitar o procedimento. O que deve ser observado é a notificação de todos os apontados como elemento necessário e imprescindível ao respectivo processo, sob pena de nulidade.

Mais um ponto a favor a adoção da nova regra.

5. DO TÍTULO A SER CONCEDIDO

O reconhecimento do domínio de cada lote, ou, dito de outro modo, a atribuição da propriedade, no direito ocorre por meio do preenchimento jurídico do preenchimento de requisitos que avaliam o tempo e a natureza da posse de cada ocupante.

A usucapião tradicionalmente era a forma jurídica de declaração da perda da propriedade daquele que constava no título como proprietários e era feita judicialmente desde o Código Civil de 1916.

Na Constituição Federal surgiu a inovação de proteção à posse daquele que ocupa para fins de moradia, em cumprimento a função social da propriedade. No art. 183 está previsto que aquele que ocupar área de até 250m², de forma mansa e pacífica, por mais de 05 anos, com a finalidade de moradia, tem direito à usucapião. A usucapião confere a propriedade àquele que demonstra o cumprimento dos requisitos. A partir desta inovação constitucional, legislação infraconstitucional, densificando e dando vida a esta previsão da Carta Magna, em atendimento ao princípio da função social da propriedade, outros instrumentos se somaram no reconhecimento do direito à moradia, utilizando, para tanto, os meios de regularização fundiária por intermédio dos instrumentos jurídicos criados. No Estatuto da Cidade foi criado a usucapião e a concessão para fins de moradia coletiva, na Lei Federal n. 11.977/09 (Minha Casa, Minha Vida) a legitimação da posse, e, por ora, a legitimação fundiária.

Além da criação de instrumentos novos, outra mudança – iniciada com a legitimação de posse prevista na Lei Federal n. 11.977/09 – foi deixar ao encargo do Município a aferição do cumprimento dos requisitos de tempo e natureza da posse, para fins de declaração do direito. Dito de outro modo, o que era feito judicialmente passa a ser trabalho extrajudicial, efetuado pelo Município.

Por ora, com a legitimação fundiária prevista na Lei Federal n. 13.465/17 há um reforço da atribuição municipal na aferição dos requisitos. De outra parte, há inovação na criação deste instituto ao trata-lo expressamente como uma forma de aquisição originária de propriedade, tal como é a usucapião e a desapropriação. O reconhecimento jurídico deste modo originário possibilita a formação de matrículas novas, a partir da declaração do domínio da área ocupada, ou seja, implica em respeito a configuração fática das ocupações, desde que descritas no projeto de regularização fundiária e declaradas na CRF.

A legitimação fundiária é um direito real, pode ser utilizada exclusivamente na REURB-S para os que residem até 22 de dezembro de 2016, tendo os seguintes requisitos:

“Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º Na Reurb-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 5º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6º Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.“

Importante destacar que nos casos de REURB a legitimação fundiária não é o único instrumento que pode ser utilizado, tendo outras possibilidades que precisam ser aferidas, a partir das situações de tempo e natureza da posse concretamente. E é esta atribuição inovadora que cabe ao Município executar.

Assim sendo, no caso em exame, temos a possibilidade de reconhecimento do direito via legitimação fundiária, cujos requisitos vão se dar a partir do direito surgido com os contratos firmados, podendo substituir a escritura pública e o certificado de quitação anteriormente utilizados pelo DEMHAB.

O que se dizer é que a nova lei oferece um rol de instrumentos para utilização para fins de reconhecimento do direito à titulação, elencando a legitimação fundiária como prioritário, dada as facilidades procedimentais e de requisitos apresentadas. Significa dizer, também, que para os casos em que o beneficiário não atender os requisitos para legitimação fundiária, outro instrumento possa ser outorgado, inclusive a compra e venda e os compromissos de compra e venda, contrato de cessão ou promessa de cessão, poderão ser títulos hábeis para a aquisição da propriedade pelos ocupantes das unidades imobiliárias objeto de REURB quando acompanhado da prova de quitação das obrigações do adquirente e será registrado nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes resultantes da regularização fundiária – arts. 15 e 59.

Esta definição será feita após análise dos documentos anexados pelos interessados e pelo DEMHAB, com aferição do direito por Informação da PGM, que examinará os contratos firmados, a natureza da posse e o tempo desta, sendo este o formato jurídico hábil a indicar o instrumento a ser utilizado.

Não havendo segurança jurídica quanto ao direito do morador, os lotes ficarão registrados em nome do DEMHAB, titular do domínio, para posterior outorga, se for o caso.

7.DO APROVEITAMENTO DO PROJETO URBANÍSTICO APROVADO

Foi especificado no processo que para elaboração do projeto urbanístico de regularização urbanística, aprovado em 2018 e elaborado segundo a Lei Federal n. 11.977/09, os dados existentes da ordenação da ocupação foram transformados em arquivo dwg, e, em etapa subsequente, ajustados e atualizados conforme o aerolevante de 2010.

O objetivo foi o de privilegiar os dados de contratos celebrados segundo os dados do ordenamento, evitando os custos de um levantamento topográfico desta escala – mais de 25 hectares e com mais de 1000 lotes.

Questiona-se se estes dados podem ser aproveitados ou se, diante da instauração de REURB-S, iniciará um novo processo de aprovação e registro, o qual deverá seguir, não apenas os trâmites, como os instrumentos e métodos da Lei Federal n. 13.465/17, sendo que um dos requisitos

indispensáveis do projeto, conforme o inciso I, art. 35, “*é o levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento*”.

Como mencionado, os atos administrativos já executados podem ser aproveitados, não havendo necessidade de realização de novos estudos, análises e levantamentos se não houve modificação do direito, mas adequação de procedimento. Por óbvio, para projetos a serem executados a partir da regra, ou seja, de ora em diante, que exijam dados técnicos a serem colhidos, estes devem ser elaborados a partir das exigências técnicas constantes na nova lei.

Na espécie, instaurar REURB-S não significa a realização de novo projeto urbanístico, nem haverá necessidade de nova aprovação. Neste particular destaco que o projeto foi aprovado e será revalidado para o fim específico de se adequar terminologicamente a esta sistemática, contudo, sem modificar o que já está aprovado.

Registra-se que esta orientação foi utilizada na REURB do Loteamento Jardim Renascença, sem nenhum apontamento de ilegalidade pela CTARF, órgão técnico municipal responsável pelo ato de aprovação do projeto, nem pelo Registro de Imóveis, quando da apresentação para registro da CRF e do projeto urbanístico de regularização fundiária, havendo precedente positivo, portanto, para adoção desta orientação.

Em face do exposto, conclui-se que:

- a) A instauração de REURB-S para dar continuidade ao procedimento de regularização fundiária da Vila Nova Santa Rosa se impõe, não para dar celeridade ao procedimento, mas para superar óbices cartorários intransponíveis;
- b) Os moradores poderão ser titulados com legitimação fundiária, desde que atendidos os requisitos legais, podendo a análise deste direito partir dos contratos firmados com o DEMAHB;
- c) Poderão ser outorgados outros instrumentos de titulação, cabendo esta análise à PGM;
- d) Lotes em que há dúvida quanto ao direito do titular ficarão registrados em nome do DEMHAB, para posterior outorga, se for o caso;
- e) Como a área total do projeto de regularização fundiária abrange sete matrículas municipais e uma em que os titulares do direito foram meramente indenizados, sendo cessionários do proprietário registral, as pendências registrais e jurídicas relativas a denominada gleba 8 serão solucionadas a partir da demarcação urbanística do perímetro da REURB-S, desde que não haja impugnação quando enviadas as notificações; havendo impugnação, deverão ser sanadas, pelos métodos previsto na norma;
- f) Não há necessidade de realização de levantamento topográfico nem de novo projeto urbanístico, podendo haver revalidação dos atos pela CTARF, como já realizado em outros casos análogos.

É o parecer, que submeto a consideração.

Porto Alegre, 12 de julho de 2019.

Simone Somensi
Procuradora Municipal – PARF
OAB/RS 46.444

Vanêscia Buzelato Prestes
Procuradora Municipal - PARF
OAB/RS 27.608

Luis Carlos Pellenz
Procurador Municipal – PME/DEMHAB
OAB/RS

LIMA E SILVA, Pedro Paulo e outros. Dicionário Brasileiro de Ciências Ambientais. Thex Editora, 1999

LIRA, Ricardo Pereira. *Elementos de Direito Urbanístico*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

PRESTES, Vanêscia Buzelato (Org.). *Temas de Direito Urbano-Ambiental*. Belo Horizonte: Fórum, 2006.

_____ e VIZZOTTO, Andrea T. Direito Urbanístico, série Concursos. Porto Alegre: Verbo Jurídico, 2009

_____. *A Concessão Especial para fins de Moradia na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade – da Constitucionalidade da Medida Provisória Nº 2.220 de 04 de setembro de 2001*. DIREITO À MORADIA E SEGURANÇA DA POSSE NO ESTATUTO DA CIDADE: Diretrizes, Instrumentos e Processos de Gestão. ALFONSIN, Betânia e FERNANDES, Edésio, org. Belo Horizonte: Fórum, 2004.

SARLET, Ingo Wolfgang. *Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais na Constituição Federal de 1988*. Porto Alegre: Editora Livraria do Advogado, 2002.

_____. *A eficácia dos Direitos Fundamentais*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1988.

_____. *O Direito Fundamental à Moradia na Constituição: Algumas Anotações a Respeito de seu Contexto, Conteúdo e Possível Eficácia*. In Arquivo de Direitos humanos. MELLO, Celso Albuquerque e TORRES, Ricardo Lobo(org). Rio de Janeiro: Renovar, 2002

SAULE JÚNIOR, Nelson (org.). *Direito à Cidade*. São Paulo: Editora Max Limonad, 1999.



Documento assinado eletronicamente por **Vanêsa Buzelato Prestes, Procurador Municipal**, em 31/07/2019, às 16:14, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Simone Somensi, Chefe de Unidade**, em 01/08/2019, às 10:08, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Nelson Nemo Franchini Marisco, Procurador (a)-Geral**, em 06/08/2019, às 16:33, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Luis Carlos Pellenz, Procurador Municipal**, em 21/08/2019, às 17:15, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **7679826** e o código CRC **A19B7249**.