

## NOTA TÉCNICA N. 03/2017

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA. COMPETÊNCIA DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL. POSSIBILIDADE. ATOS VINCULADOS A NOVA MP.

**Legislação correspondente:****MP 759/2016****Lei 8.666/93**

A Medida Provisória n. 759/2016 alterou significativamente os procedimentos para regularização fundiária e de forma geral simplificando e **possibilitando ao Poder Público Municipal estabelecer todo o processo de regularização fundiária urbana** para posterior registro no Cartório de Imóvel local.

Além de alterar alguns procedimentos e determinar ao Poder Público Municipal papel atuante no processo de regularização fundiária urbana, a MP também ampliou a área de abrangência, incluindo de forma clara a possibilidade de regularização de **núcleos urbanos e núcleos urbanos informais**, ainda que em áreas rurais.

O Processo Administrativo de Regularização Fundiária é **composto de diversos atos praticados pela Prefeitura Municipal, como ato de legitimação de Regularização, ato de legitimação da posse, projeto de engenharia simplificado (planta ou croqui da área com as limitações), qualificação das pessoas envolvidas e alguns procedimentos internos**, como notificação de possíveis interessados e de proprietários constantes no cartório de imóveis da área afetada para posterior requerimento no Cartório de Imóveis.

Todo esse **procedimento** ocorre **dentro do processo administrativo municipal**, sem interferência de cartório ou outro poder, inclusive com a **própria prefeitura a conceder o Título de Regularização Fundiária e Legitimação da Posse** aos beneficiários.

Tratando-se de **terra pública**, o processo ficou mais simplificado, inclusive com **dispensa de avaliação do imóvel e desafetação, necessitando** apenas de **autorização legislativa** (art. 58<sup>1</sup> c/c art. 17, f, da lei 8.666/93).

A MP ainda estabelece dois tipos de regularização urbana a Reurb de interesse social – (Reurb-S) e Reurb de interesse específico (Reurb-E).

A **Regularização Social** é a que importa para a os casos principais de regularização coletiva e **menos onerosas para todos por isentar taxas de qualquer natureza**.

A **contrapartida do Poder Público será a indicação de plano ou projeto de melhoria de qualidade de vida dos beneficiários**, como parte do programa urbano da cidade.

Os objetivos da Reurb é identificar os núcleos urbanos informais, organizá-lo, assegurando a prestação de serviços públicos e melhoria de vida, dentro de uma política de garantias de direitos aos titulares informais dos imóveis urbanos.

---

<sup>1</sup> Art. 58. Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 1993.

Além, todo o processo de registro de imóveis se dará através da Administração Pública, que conterà todos os elementos indispensáveis em seu processo administrativo e de vários atos próprios que protegem e legitimam a regularização, **como o ato da Legitimação Fundiária, o ato de Legitimação da Posse e ato de Certidão de Regularização Fundiária** (CRF) que é o ato final e formal do processo administrativo para se dar entrada no pedido de registro no Cartório de Imóveis.

A MP inova o conceito de legitimidade fundiária, como *forma originária de aquisição do direito real de propriedade, **conferido por ato discricionário do Poder Público** àquele que detiver área pública ou possuir área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado.* (art. 21)

Também inova com legitimação da posse como **ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse.** (art. 22)

O **processo administrativo** está descrito em capítulo próprio (V), art. 27 a 51, constando tanto os requisitos e elementos do processo pelo Poder Público como os procedimentos para o registro da regularização fundiária no Cartório de Imóveis.

Há ainda a possibilidade de criação, pelo Poder Público, da Câmara de prevenção e resolução administrativa para conflitos na regularização, em uma situação de conflito.

A MP indica ainda que caso não haja legislação municipal sobre a organização da cidade, deverá ser utilizado apenas seus elementos.

O **gestor Municipal** que **quiser organizar e planejar** sua cidade, **elevando a condição de vida e de dignidade** de seus **municípios, tem na regularização fundiária um importante instrumento de política pública.**

**Coordenação Jurídica UPB**

(71) 3115-5922/23/24/25

coordenacaojuridica@upb.org.br