

JAMILSON LISBOA SABINO

JAMILSON LISBOA SABINO

TRATADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA



FORUM

TRATADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

O *Tratado de regularização fundiária urbana* é a obra mais completa do Brasil sobre procedimentos de legalização de loteamentos, condomínios de casas ou lotes, terrenos públicos ou particulares ocupados clandestinamente, tratando também de conjuntos habitacionais. Com redação objetiva e clara, de fácil compreensão, o autor faz ampla abordagem sobre o assunto, sobretudo a legitimação fundiária, a legitimação de posse e a regularização em áreas de preservação permanente. Este livro, principal referência nacional sobre o assunto, é resultado de muitos anos de pesquisa sobre Direito Urbanístico, expondo e consolidando toda a experiência do autor no treinamento de servidores públicos e Oficiais de Cartório em cursos de aprovação ou regularização urbana.

Área específica

DIREITO URBANÍSTICO

Áreas afins

DIREITO ADMINISTRATIVO. DIREITO AMBIENTAL

Público-alvo/consumidores

Advogados e estudantes de Direito

FORMATO: 14,5 x 21,5 cm

CÓDIGO: 10003249

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) de acordo com ISBD

S116t	Sabino, Jamilson Lisboa	
	Tratado de Regularização Fundiária Urbana / Jamilson Lisboa Sabino. - Belo Horizonte : Fórum, 2022.	
	464p.; 14,5cm x 21,5cm. ISBN: 978-65-5518-389-4	
	1. Direito Urbanístico. 2. Direito Administrativo. 3. Direito Ambiental. I. Título.	
		CDD 341.374 CDU 349.44
2022-1586		

Elaborado por Odilio Hilario Moreira Junior - CRB-8/9949

Informação bibliográfica deste livro, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

SABINO, Jamilson Lisboa. *Tratado de Regularização Fundiária Urbana*. Belo Horizonte: Fórum, 2022. 464p. ISBN 978-65-5518-389-4.

JAMILSON LISBOA SABINO

Mestre e Doutor em Direito pela PUCSP. Professor de Direito Urbanístico da Universidade de Direito Público. É autor, dentre outras obras, de *Lei de Parcelamento do Solo Comentada*.

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1

INTRODUÇÃO	21
1.1 Regularização fundiária urbana	21
1.2 História da regularização fundiária no Brasil.....	22
1.3 Competência para legislar sobre Direito Urbanístico.....	23
1.4 Aprovação da Medida Provisória nº 759/16.....	25
1.5 Ações Diretas de Inconstitucionalidade	25
1.6 Obrigação de regularizar	27
1.7 Objetivos da Reurb	30
1.8 Participação popular.....	37
1.9 Inexistência de lei municipal.....	37
1.10 Inaplicabilidade da Lei nº 6.766/79.....	40
1.11 Hipóteses de inaplicabilidade da Lei nº 13.465/17	45
1.11.1 Ocupações individuais.....	45
1.11.2 Assentamentos não consolidados.....	45
1.11.3 Núcleo urbano informal consolidado inserido em unidade de conservação de proteção integral	46
1.11.4 Áreas de risco	46
1.11.5 Decisão judicial.....	46
1.11.6 Terreno público, posterior a 22 de dezembro de 2016, classificado como Reurb-E.....	47
1.11.7 Ausência de interesse público	47
1.12 Núcleo urbano informal com demanda judicial	48
1.12.1 Direitos reais de garantia	49
1.12.2 Condições judiciais	49
1.12.3 Bloqueios	50
1.12.4 Indisponibilidades	50
1.12.5 Ação Reivindicatória e Ação de Reintegração de Posse.....	51
1.12.5.1 Direito à moradia	52
1.12.5.2 Função social da propriedade	52
1.12.5.3 Norma de ordem pública (poder-dever de regularizar).....	53
1.12.5.4 Prescrição da ação reivindicatória ou de reintegração de posse...55	
1.12.5.5 Decisão judicial que impeça a análise, a aprovação e o registro...55	
1.12.5.6 Resolução consensual	55
1.12.5.7 Decisão de instauração da regularização e sobrestamento da ação	56
1.12.5.8 Registro da regularização fundiária.....	56
1.12.6 Ação Civil Pública.....	57
1.12.7 Ação de indenização por apossamento administrativo	57
1.13 Condutas vedadas no período eleitoral.....	59
1.13.1 Envio de projeto de lei de regularização fundiária.....	62
1.13.2 Lei municipal que autorize distribuir lotes.....	63
1.13.3 Legitimação de posse	63
1.13.4 Distribuição de termos de doação de imóvel.....	65
1.13.5 Reunião para destinação das casas populares.....	66
1.13.6 Propaganda eleitoral com entrega de bens	67

CAPÍTULO 2

CONCEITO DE NÚCLEO URBANO INFORMAL

CONSOLIDADO	69
2.1 Conceitos	69
2.2 Conceito de núcleo urbano	69
2.1.1 Assentamento humano	70
2.1.2 Uso e características urbanas.....	71
2.1.3 Constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868/72	72
2.1.4 Independentemente da propriedade do solo.....	75
2.1.5 Ainda que qualificada ou inscrita como rural	75
2.2 Conceito de núcleo urbano informal.....	77
2.2.1 Parcelamento clandestino	77
2.2.2 Parcelamento irregular.....	77
2.2.3 Não foi possível a titulação dos ocupantes	77
2.3 Conceito de núcleo urbano informal consolidado	78
2.3.1 Áreas de risco	82

2.3.2	Sítios de recreio ou chácaras de lazer.....	82
2.3.3	Independe de ZEIS	82
2.3.4	Conjuntos habitacionais.....	82
2.3.5	Condomínio urbano simples.....	83
2.3.6	Áreas de preservação permanente, unidades de conservação e áreas de proteção de mananciais	83
2.3.7	Ocupações às margens de reservatório de água.....	83
2.3.8	Áreas com demanda judicial.....	84
2.3.9	Parcelamentos implantados antes de 19 de dezembro de 1979	84
2.3.10	Expansão do núcleo informal.....	84
2.3.11	Localização do núcleo urbano em mais de um Município	84
2.4	Conceito de ocupante.....	85
2.5	Ato administrativo que qualifica como núcleo urbano informal consolidado.....	85

CAPÍTULO 3

CLASSIFICAÇÃO EM REURB-S OU REURB-E

3.1	Classificação das modalidades de regularização (Reurb-S e Reurb-E).....	87
3.2	Finalidade da classificação em Reurb-S ou Reurb-E.....	87
3.3	Classificação pelo Poder Executivo Municipal.....	88
3.3.1	Ato administrativo que regulamenta a classificação	88
3.3.2	Ato administrativo que classifica em Reurb-S ou Reurb-E.....	89
3.4	Conceito de população de baixa renda.....	90
3.5	População predominantemente de baixa renda.....	91

CAPÍTULO 4

INFRAESTRUTURA ESSENCIAL E EQUIPAMENTOS

COMUNITÁRIOS.....

4.1	Necessidade de infraestrutura	95
4.2	Definição de infraestrutura essencial.....	97
4.2.1	Sistema de abastecimento de água potável.....	98
4.2.2	Sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário	99
4.2.3	Rede de energia elétrica domiciliar.....	100
4.2.4	Soluções de drenagem.....	100
4.2.5	Outros equipamentos	101
4.3	Sistema viário	102
4.4	Equipamentos comunitários	102
4.5	Melhorias habitacionais	104
4.6	Compensação ambiental e urbanística	104
4.7	Momento de execução da infraestrutura e manutenção	106
4.8	Prazo para execução das obras	106
4.9	Responsabilidade pelo custeio da regularização	106
4.9.1	Classificação em Reurb-S ou Reurb-E.....	107
4.9.2	Propriedade pública ou particular	108
4.9.3	Responsabilidade pelo custeio na Reurb-S	109
4.9.3.1	Reurb-S de área pública	109
4.9.3.2	Reurb-S de área particular	110
4.9.3.3	Impossibilidade de ressarcimento.....	111
4.9.3.4	Custeio voluntário dos ocupantes.....	111
4.9.3.5	Infraestrutura “quando necessária”	112
4.9.4	Responsabilidade pelo custeio na Reurb-E.....	113
4.9.4.1	Reurb-E de área particular.....	113
4.9.4.2	Reurb-E de área pública.....	114
4.9.5	Termo de compromisso para execução da infraestrutura.....	116
4.9.5.1	Termo de compromisso na Reurb-S	117
4.9.5.2	Termo de compromisso na Reurb-E.....	118
4.9.5.2.1	Termo de compromisso na Reurb-E de terrenos particulares	118
4.9.5.2.2	Termo de compromisso na Reurb-E de terrenos públicos	119
4.9.5.3	Termo de compromisso é título executivo	120
4.9.6	Termo de Ajustamento de Conduta	121
4.9.7	Ação regressiva contra o responsável pela implantação do núcleo urbano	122
4.9.7.1	Responsabilidade do empreendedor	122
4.9.7.2	Responsabilidade prescritível	122
4.9.7.3	Responsabilidade imprescritível	124
4.9.7.4	Direito de regresso contra o empreendedor	125

CAPÍTULO 5

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PROJETO URBANÍSTICO

127

5.1	“Projeto de regularização fundiária” e “projeto urbanístico”	127
5.2	Projeto de regularização fundiária	127
5.2.1	Levantamento planialtimétrico e cadastral	128
5.2.2	Planta do perímetro do núcleo urbano informal consolidado	131
5.2.3	Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental.....	132
5.2.3.1	Desconformidades	132
5.2.3.2	Situação jurídica	134
5.2.3.3	Situação urbanística	134
5.2.3.4	Situação ambiental	135
5.2.4	Projeto urbanístico	136
5.2.5	Memoriais descritivos	136
5.2.6	Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes	138
5.2.7	Estudo técnico para situação de risco	139
5.2.8	Estudo técnico ambiental	140
5.2.9	Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial e compensações	142
5.2.10	Termo de compromisso	143
5.3	Projeto urbanístico	146
5.3.1	Indicação das áreas ocupadas, existentes ou projetadas.....	146
5.3.2	Indicação das áreas ocupadas que serão regularizadas	147
5.3.3	Quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais.....	148
5.3.4	Equipamentos urbanos	148
5.3.5	Áreas usucapidas	149
5.3.6	Medidas de adequação para correção das desconformidades....	150
5.3.7	Medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e realocação de edificações.....	153
5.3.8	Obras de infraestrutura essencial	154
5.3.9	Outros requisitos	155
5.4	Documentos	155

CAPÍTULO 6

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO.....

6.1	Disposições gerais.....	157
6.1.1	Direito dos ocupantes de permanecerem no núcleo urbano	157
6.1.2	Regularização por etapas.....	158
6.1.3	Convênio com o Ministério das Cidades	158
6.2	Órgão regularizador	158
6.2.1	Recursos orçamentários	159
6.2.2	Participação popular.....	159
6.3	Legitimidade para propor a regularização	160
6.3.1	União, Estados, Distrito Federal	160
6.3.2	Municípios	161
6.3.3	Beneficiários, individual ou coletivamente	161
6.3.4	Fundações, organizações e associações	161
6.3.5	Proprietário	162
6.3.6	Loteador ou incorporador	162
6.3.7	Defensoria Pública	162
6.3.8	Ministério Público.....	163
6.3.9	Promoção dos atos da Reurb pelos legitimados.....	163
6.4	Certidão de diretrizes.....	164
6.5	Parecer jurídico.....	164
6.6	Cadastro social	165
6.7	Criação de pessoa jurídica para representar os ocupantes na regularização	166
6.8	Terceirização do procedimento administrativo.....	167
6.9	Fases do procedimento de regularização fundiária.....	168
6.9.1	Procedimento preliminar no caso específico de parcelamento Reurb-E.....	169
6.9.2	Requerimento dos legitimados	169
6.9.3	Inércia do Município	170
6.9.4	Deferimento de instauração da Reurb	170
6.9.5	Indeferimento do requerimento	172
6.9.6	Instauração da Reurb.....	172
6.9.7	Notificação	172

6.9.7.1	Notificação do proprietário	173
6.9.7.2	Notificação dos confinantes.....	174
6.9.7.3	Notificação dos responsáveis pela implantação do núcleo informal	174
6.9.7.4	Notificação de terceiros eventualmente interessados.....	174
6.9.7.5	Notificação quando o imóvel for de propriedade do Município.....	175
6.9.7.6	Notificação dos ocupantes	175
6.9.8	Demarcação urbanística	176
6.9.9	Impugnação	176
6.9.10	Procedimento extrajudicial de composição de conflitos	177
6.9.11	Projeto de regularização fundiária	179
6.9.12	Projeto urbanístico	180
6.9.13	Aprovação ambiental	180
6.9.14	Decisão da autoridade competente	183
6.9.15	Certidão de Regularização Fundiária	185
6.9.16	Registro do “projeto de regularização fundiária” e da “certidão de regularização fundiária”	187

CAPÍTULO 7

REGISTRO	191	
7.1	Procedimento de registro da Reurb pelo Oficial de Registro de Imóveis	191
7.1.1	Abertura de nova matrícula	192
7.1.2	Abertura das matrículas individualizadas	193
7.1.3	Registro dos direitos reais nas matrículas individualizadas	193
7.2	Prazo para conclusão do registro	194
7.3	Unidades desocupadas não comercializadas	194
7.4	Unidades não edificadas comercializadas.....	194
7.5	Imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária ou na divisa delas.....	194
7.6	Núcleo urbano inserido em área com mais de uma matrícula	195
7.7	Registro e alteração de zona rural para zona urbana	196
7.8	Registro e comprovação do pagamento de tributos	196
7.9	Isenções de taxas e emolumentos.....	198
7.10	Análise dos padrões técnicos utilizados no Projeto de Regularização Fundiária	202
7.11	Reconhecimento de firma em documentos.....	202
7.12	Incorporação de áreas ao patrimônio público	202
7.13	Matrícula com inscrição de direitos reais de garantia, constrições judiciais, bloqueios ou indisponibilidades	203

CAPÍTULO 8

REGISTRO DE IMÓVEIS SEM MATRÍCULA OU COM DESCRIÇÃO PRECÁRIA.....	205	
8.1	Registro de imóveis sem matrícula ou com descrição precária	205
8.2	Princípio da continuidade	205
8.3	Princípio da especialidade.....	207
8.4	Exceções ao princípio da continuidade	208
8.5	Abertura de matrícula de imóveis de domínio público em parcelamento não registrado.....	209
8.6	Abertura de matrícula de glebas municipais adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos	213
8.6.1	Glebas adquiridas por lei.....	213
8.6.2	Glebas adquiridas por outros meios legalmente admitidos.....	214
8.7	Abertura de matrícula para terras devolutas	215
8.8	Registro de “Certidão de Regularização Fundiária” em imóveis sem matrícula ou com descrição precária	217
8.9	Frações ideais e dispensa da retificação de área (condomínios).	217
8.10	Ausência ou precariedade da descrição e dispensa a retificação de área (loteamentos e desmembramentos).....	218

CAPÍTULO 9

TITULAÇÃO DOS OCUPANTES	221	
9.1	Instrumentos de titulação dos ocupantes.....	221
9.2	Momento de entrega dos títulos.....	222
9.3	Lotes não ocupados e não comercializados	222
9.4	Titulação dos ocupantes de terrenos particulares.....	223
9.4.1	Legitimação fundiária	223
9.4.1.1	Conceito.....	224

9.4.1.2	Requisitos	225
9.4.1.3	Anuência do proprietário do terreno	228
9.4.1.4	Ocupante	230
9.4.1.4.1	Ocupante de duas ou mais unidades imobiliárias	230
9.4.1.4.2	Ocupante na condição de locatário	232
9.4.1.5	Tamanho da unidade imobiliária	233
9.4.1.6	Tempo de posse	234
9.4.1.7	Marco temporal	234
9.4.1.8	Gratuita	235
9.4.1.9	Aquisição originária de propriedade	236
9.4.1.10	“Legitimação fundiária” dos ocupantes de imóveis públicos ou particulares	237
9.4.1.11	Finalidade	238
9.4.1.11.1	Finalidade para fins de moradia	238
9.4.1.11.2	Finalidade para fins não residenciais	238
9.4.1.12	“Legitimação fundiária” na Reurb-S (interesse social)	240
9.4.1.13	“Legitimação fundiária” na Reurb-E (interesse específico)	241
9.4.1.14	Formalização	248
9.4.1.14.1	Instrumento	250
9.4.1.14.2	Poder Público responsável pela legitimação	250
9.4.1.14.3	Listagem com os ocupantes legitimados	251
9.4.1.14.4	Listagem complementar	251
9.4.1.15	Lançamento tributário na aquisição originária de propriedade	254
9.4.1.16	Legitimação fundiária em terrenos com diversas matrículas	256
9.4.1.17	Legitimação fundiária em parte da matrícula	256
9.4.1.18	Legitimação fundiária em núcleos formados por terrenos particulares e públicos	257
9.4.2	Legitimação de posse	257
9.4.2.1	Conceito	257
9.4.2.2	Diferença da “legitimação de posse” para a “legitimação fundiária”	258
9.4.2.3	Requisitos	258
9.4.2.3.1	Requisitos para entrega do título de legitimação de posse	259
9.4.2.3.2	Requisitos para conversão da “legitimação de posse” em propriedade	260
9.4.2.4	Prazo para a conversão da posse em propriedade	265
9.4.2.5	Proibição de legitimação de posse sobre bem público	266
9.4.2.6	Marco temporal	267
9.4.2.7	Tempo na posse do imóvel	268
9.4.2.8	Tamanho da unidade imobiliária	268
9.4.2.9	“Legitimação de posse” na Reurb-S e na Reurb-E	269
9.4.2.10	Proibição de legitimações de posse sucessivas	270
9.4.2.11	Anuência do proprietário	271
9.4.2.12	Legitimação de posse e pagamento de indenização ao proprietário	272
9.4.2.13	Responsável pela outorga da “legitimação de posse”	272
9.4.2.14	Formalização da “legitimação de posse”	273
9.4.2.15	Cláusulas necessárias no título de “legitimação de posse”	273
9.4.2.16	“Legitimação de posse” e transferência por <i>causa mortis</i> ou por ato <i>inter vivos</i>	273
9.4.2.17	Cancelamento da “legitimação de posse”	274
9.4.2.18	Isenção de custas e emolumentos na conversão da posse em propriedade	274
9.4.2.19	Aquisição livre de ônus	274
9.4.2.20	Lançamento do IPTU e ITBI	275
9.4.3	Usucapião	276
9.4.3.1	Usucapião no Código Civil	276
9.4.3.1.1	Usucapião extraordinária comum	276
9.4.3.1.2	Usucapião extraordinária abreviada	276
9.4.3.1.3	Usucapião ordinária	277
9.4.3.1.4	Usucapião especial de imóvel rural	277
9.4.3.1.5	Usucapião especial de imóvel urbano	278
9.4.3.1.6	Usucapião familiar	278
9.4.3.2	Usucapião especial de imóvel urbano	278
9.4.3.3	Usucapião especial coletiva de imóvel urbano	279
9.4.3.4	Usucapião extrajudicial	280
9.4.4	Compra e venda	280
9.4.4.1	Compra e venda como contrato principal	280
9.4.4.2	Compromissos de compra e venda, cessão ou promessa de cessão	281
9.4.5	Doação	282

9.5	Titulação dos ocupantes de terrenos públicos.....	283
9.5.1	Introdução.....	284
9.5.1.1	Natureza jurídica da ocupação em terreno público.....	284
9.5.1.2	Imóveis públicos que sejam objeto de ação judicial.....	286
9.5.1.3	Autorização legislativa.....	286
9.5.1.4	Desafetação de áreas públicas e regularização fundiária.....	287
9.5.2	Legitimação fundiária em terrenos públicos.....	288
9.5.3	Concessão de uso especial para fins de moradia ou autorização de uso.....	291
9.5.3.1	Concessão de uso especial para fins de moradia na Reurb-S ou na Reurb-E.....	292
9.5.3.2	Reflexão sobre o cabimento da “concessão de uso especial para fins de moradia”.....	293
9.5.3.3	Desafetação e autorização legislativa.....	293
9.5.3.4	Requisitos.....	293
9.5.3.5	Registro.....	295
9.5.3.6	Transferência da concessão de uso ou autorização de uso.....	295
9.5.3.7	Extinção da concessão de uso.....	296
9.5.3.8	Financiamento imobiliário.....	296
9.5.3.9	Lançamento do IPTU e ITBI.....	296
9.5.4	Concessão de direito real de uso.....	297
9.5.4.1	Desafetação e autorização legislativa.....	298
9.5.4.2	Requisito fundamental na regularização fundiária urbana (interesse social).....	299
9.5.4.3	Ausência de exigência do marco temporal de 22 de dezembro de 2016.....	299
9.5.4.4	Reflexão sobre o cabimento desse instituto jurídico.....	300
9.5.4.5	Concessão gratuita ou onerosa.....	300
9.5.4.6	Registro no Cartório de Imóveis.....	300
9.5.4.7	Transferência da concessão de direito real de uso.....	301
9.5.4.8	Financiamento imobiliário.....	301
9.5.4.9	Lançamento do IPTU e ITBI.....	301
9.5.5	Alienação gratuita (doação).....	303
9.5.6	Venda direta aos ocupantes.....	303
9.5.6.1	Denominação.....	304
9.5.6.2	Cabimento.....	304
9.5.6.3	Requisitos.....	304
9.5.6.4	Dispensa desafetação e autorização legislativa.....	305
9.5.6.5	Regulamentação por lei do processo de alienação.....	305
9.5.6.6	Valor da unidade imobiliária.....	307
9.5.7	Desapropriação.....	308
9.5.7.1	Desapropriação em favor dos possuidores.....	309
9.5.7.2	Desapropriação por interesse social.....	311
9.5.8	Arrecadação de bem vago.....	312
9.5.8.1	Imóvel abandonado.....	312
9.5.8.2	Intenção presumida de abandono do imóvel.....	314
9.5.8.3	Requisitos.....	315
9.5.8.4	Procedimento de arrecadação.....	316
9.5.8.5	Arrecadação provisória.....	317
9.5.8.6	Finalidade da arrecadação.....	317
9.5.8.7	Finalidade para fins de regularização fundiária.....	318
9.5.8.8	Reivindicação do imóvel pelo dono.....	318
9.5.9	Consórcio imobiliário.....	318
9.5.9.1	Conceito.....	319
9.5.9.2	Proprietário do imóvel.....	320
9.5.9.3	Procedimento licitatório.....	320
9.5.9.4	Escritura pública.....	320
9.5.9.5	Momento de pagamento do proprietário do imóvel.....	320
9.5.9.6	Prazo para cumprimento do consórcio imobiliário.....	321
9.5.9.7	Valor das unidades imobiliárias.....	321
9.5.9.8	Responsabilidade pela formação núcleos informais.....	321
9.5.10	Direito de preempção.....	321
9.5.10.1	Conceito.....	322
9.5.10.2	Requisitos.....	322
9.5.10.2.1	Plano Diretor.....	322
9.5.10.2.2	Lei municipal.....	323
9.5.10.2.3	Finalidades.....	324
9.5.10.2.4	Imóvel urbano.....	324
9.5.10.2.5	Alienação onerosa entre particulares.....	325
9.5.11	Transferência do direito de construir.....	325
9.5.11.1	Conceito.....	325

9.5.11.2	Intervenção do Poder Público na propriedade particular	325
9.5.11.3	Faculdade do proprietário	327
9.5.11.4	Plano Diretor	327
9.5.11.5	Lei Municipal	327
9.5.12	Requisição	328
9.5.13	Intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular	329
9.5.14	Alienação de imóvel público	329
9.5.15	Doação	330
9.6	Titulação do Município nas áreas de domínio público	331

CAPÍTULO 10

REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA		333
10.1	Regularização urbanística	333
10.2	Dispensa das áreas públicas, do tamanho dos lotes e dos parâmetros urbanísticos e edifícios	334
10.3	Dispensa das áreas públicas	334
10.4	Dispensa do tamanho dos lotes	340
10.5	Dispensa dos parâmetros urbanísticos e edifícios	342
10.6	Uso misto de atividades	348
10.7	Regularização das construções	348

CAPÍTULO 11

PROCEDIMENTO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO IMPLANTADO ANTES DA LEI Nº 6.766/79		351
11.1	Regularização de “parcelamento do solo” implantado antes da Lei nº 6.766/79	351
11.2	Fundamento legal	352
11.3	Necessidade de lei municipal	354
11.4	Órgão regularizador	354
11.5	Recursos orçamentários	354
11.6	Mudança da qualificação urbanística de zona rural para zona urbana	355
11.7	Necessidade de infraestrutura urbana	355
11.8	Necessidade de áreas públicas	356
11.9	Necessidade de cumprimento das normas de registro especial previstas no artigo 18 da Lei nº 6.766/79	358
11.10	Titulação dos ocupantes	359
11.11	Procedimento administrativo de regularização	359
11.12	Regularização fundiária de loteamentos e desmembramentos em Áreas de Preservação Permanente, Reservatórios Artificiais de Água e Unidades de Conservação	360

CAPÍTULO 12

CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES		361
12.1	Condomínio urbano simples	361
12.2	Conceito	361
12.3	Instituição do condomínio urbano simples	362
12.4	Alienação de unidades autônomas	363
12.5	Acesso ao logradouro público	363
12.6	Gestão das áreas comuns	363
12.7	Averbação das construções na Reurb-S	363
12.8	Requerimento de registro ao Oficial de Cartório	363

CAPÍTULO 13

REGULARIZAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS		365
13.1	Conceito	365
13.2	Atribuição das unidades aos ocupantes ou ao Poder Público	365
13.3	Dispensa de habite-se e certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias	366
13.4	Registro	366

CAPÍTULO 14

REGULARIZAÇÃO DE NÚCLEOS URBANOS EM ESPAÇOS TERRITORIAIS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS		367
--	--	-----

14.1	Regularização de espaços territoriais especialmente protegidos...	367
14.2	Classificação dos espaços territoriais especialmente protegidos	368
14.3	Área de Preservação Permanente	370
14.3.1	Área de Preservação Permanente em zona rural	370
14.3.2	Área de preservação permanente instituída por ato do Chefe do Poder Executivo	370
14.2.3	Área de preservação permanente instituída por lei.....	371
14.3.3.1	Cursos de água	372
14.3.3.1.1	Cursos de água perenes, intermitentes e efêmeros.....	373
14.3.3.1.2	Borda da calha do leito regular.....	373
14.3.3.1.3	Domínio público dos cursos de água.....	374
14.3.3.1.4	Terrenos marginais	374
14.3.3.2	Lagos e lagoas naturais	375
14.3.3.3	Nascentes e olhos-d'água perenes.....	375
14.3.3.4	Encostas	376
14.3.3.5	Restingas	377
14.3.3.6	Manguezais.....	378
14.3.3.7	Veredas	379
14.3.4	Regularização de núcleo urbano informal consolidado em Área de Preservação Permanente.....	379
14.3.4.1	Núcleo urbano informal consolidado	380
14.3.4.2	Estudo técnico ambiental na Reurb-S (interesse social)	380
14.3.4.3	Estudo técnico ambiental na Reurb-E (interesse específico).....	381
14.3.4.4	Estudo técnico ambiental e demonstração da descaracterização da Área de Preservação Permanente.....	382
14.3.4.5	Projeto de regularização fundiária	383
14.3.4.6	Aprovação ambiental	383
14.4	Reservatórios artificiais de água decorrentes do represamento de água natural.....	384
14.4.1	Regularização de núcleo urbano informal consolidado no entorno de reservatórios artificiais de água.....	384
14.5	Unidade de Conservação	386
14.5.1	Unidade de Conservação de proteção integral.....	387
14.5.1.1	Estação Ecológica	387
14.5.1.2	Reserva Biológica	388
14.5.1.3	Parque Nacional	388
14.5.1.4	Monumento Natural.....	389
14.5.1.5	Refúgio de Vida Silvestre.....	389
14.5.2	Unidade de Conservação de proteção integral.....	390
14.5.2.1	Área de Proteção Ambiental.....	390
14.5.2.2	Área de Relevante Interesse Ecológico	391
14.5.2.3	Floresta Nacional	391
14.5.2.4	Reserva Extrativista	392
14.5.2.5	Reserva de Fauna	392
14.5.2.6	Reserva de Desenvolvimento Sustentável.....	393
14.5.2.7	Reserva Particular do Patrimônio Natural	394
14.5.3	Zona de amortecimento	394
14.5.4	Corredores ecológicos	394
14.5.5	Mosaico de Unidades de Conservação	395
14.5.6	Regularização de núcleo urbano informal consolidado em "Unidade de Conservação"	395
14.6	Área de Proteção de Mananciais	396
14.6.1	Regularização de núcleo urbano informal consolidado em Área de Proteção de Mananciais	398

CAPÍTULO 15

ÁREA URBANA CONSOLIDADA.....	399	
15.1	Área de Preservação Permanente	399
15.1.1	Intervenção ou supressão da vegetação em área de preservação permanente.....	400
15.1.2	Área de Preservação Permanente prevista em lei federal.....	402
15.1.3	Área de Preservação Permanente por ato do Chefe do Poder Executivo.....	402
15.2	Conceito de "área urbana consolidada"	403
15.2.1	Competência municipal	404
15.2.2	Perímetro urbano	405
15.2.3	Sistema viário	405
15.2.4	Predominância de edificações.....	406
15.2.5	Uso predominantemente urbano.....	406
15.2.6	Equipamentos de infraestrutura.....	407

15.3	Definição das faixas marginas dos cursos de água	407
15.3.1	Conselho de meio ambiente	408
15.3.2	Lei municipal.....	408
15.3.3	Áreas de risco	408
15.3.4	Planos hídricos ou de saneamento básico	409
15.3.5	Atividades ou empreendimentos de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental.....	409
15.3.6	Tamanho da Área de Preservação Permanente	412
15.3.7	Motivação para alteração das faixas marginais.....	413
15.3.7.1	Área de Preservação Permanente descaracterizada.....	413
15.3.7.2	Inexistência de alternativa técnica ou locacional	413
15.3.7.3	Princípio da proibição ao retrocesso ambiental.....	414
15.4	Terreno da União doado ao Município contendo Área de Preservação Permanente	414
15.5	Parcelamento do solo.....	415

CAPÍTULO 16

REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS NÃO CONSOLIDADOS

16.1	Introdução.....	417
16.2	Obrigação do Município em regularizar	419
16.2	Necessidade de lei municipal para regularização de loteamentos e desmembramentos.....	420
16.4	Órgão regularizador	422
16.5	Recursos orçamentários	422
16.6	Infraestrutura básica.....	423
16.7	Localização em zona urbana	423
16.8	Cumprimento dos requisitos destinados aos loteamentos para fins de regularização.....	424
16.8	Exigência de áreas públicas nos loteamentos	425
16.9	Indenização pela falta de áreas públicas	425
16.11	Cumprimento dos requisitos do artigo 18 da Lei nº 6.766/79, para fins de registro do parcelamento	426
16.12	Legitimidade para propor a regularização	428
16.13	Notificação do loteador.....	428
16.14	Desapropriações.....	429
16.15	Crime	430
16.16	Construções irregulares	430
16.17	Alteração da destinação das áreas públicas	431
16.18	Registro do lote pelo adquirente.....	433
16.19	Procedimento de regularização de loteamentos e desmembramentos	434
16.19.1	Levantamento da situação dos parcelamentos	434
16.19.2	Propriedade da gleba	435
16.19.3	Adequação da urbanização ilegal dentro da propriedade	435
16.19.4	Instauração do processo de regularização	436
16.19.5	Notificação	436
16.19.6	Termo de Ajustamento de Conduta	436
16.19.7	Projeto de regularização (desenhos e memorial descritivo).....	436
16.19.8	Licenciamento ambiental.....	437
16.19.9	Decreto de regularização municipal	438
16.20	Registro do Projeto de Regularização de loteamento ou desmembramento	438
16.21	Levantamento das prestações	438
16.22	Ressarcimento do Município.....	439

CAPÍTULO 17

DIREITO REAL DE LAJE

17.1	Laje	441
17.2	Direito de superfície	441
17.3	Direito real de laje não é direito de superfície	443
17.4	Direito real	444
17.5	Matrícula individual para a laje.....	446
17.6	Encargos tributários.....	446
17.7	Cessão da superfície da laje para construção de mais uma laje...446	446
17.8	Alienação da laje	446
17.9	Laje não é condomínio	447
17.10	Normas municipais	447
17.11	Obras e reparos.....	447

17.12	Despesas com manutenção.....	447
17.13	Partes que servem a todo edifício.....	448
17.14	Constituição de laje em imóvel de domínio público ou privado, ocupado por terceiros.....	448
17.15	Constituição de laje em imóvel particular com anuência do proprietário.....	448
17.16	Alienação da laje.....	450

CAPÍTULO 18

DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA.....		451
18.1	Definição.....	451
18.2	Conteúdo do Auto de Demarcação Urbanística.....	453
18.3	Imóveis abrangidos pelo auto de demarcação urbanística.....	454
18.4	Notificação dos titulares de domínio e os confrontantes.....	454
18.5	Procedimento extrajudicial de composição de conflitos.....	455
18.6	Existência de demanda judicial.....	455
18.7	Averbação do Auto de Demarcação Urbanística.....	455
18.8	Imóveis não matriculados.....	456
18.9	Registro anterior em outra circunscrição.....	456

CAPÍTULO 19

REGULARIZAÇÃO DE OCUPAÇÕES ISOLADAS.....		457
19.1	Conceito de ocupações isoladas.....	457
19.2	Regularização de ocupação isolada em unidade particular.....	458
19.3	Regularização de ocupação isolada em unidade pública.....	459
19.3.1	Alienação para fins residenciais.....	460
19.3.2	Alienação para fins comerciais.....	460
19.3.3	Impossibilidade de regularização de ocupação isolada de interesse específico.....	460
19.4	Marco temporal.....	461
19.5	Processo administrativo.....	461
19.6	Regularização urbanística de ocupação isolada.....	462

CAPÍTULO 20

REGULARIZAÇÃO EM ÁREAS DE RISCO.....		463
20.1	Regularização de núcleo urbano informal em “áreas de risco”.....	463