



**Regularização dos assentamentos  
implantados anteriormente à Lei 6.766/1979,  
de acordo com o artigo 71 da Lei 11.977/2009**

DEZEMBRO DE 2010

**SAPUCAIA DO SUL - RS**

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA  
Registrador/Tabelião de Protesto  
[www.lamanapaiva.com.br](http://www.lamanapaiva.com.br)



## Regularização Fundiária dos assentamentos implantados anteriormente à Lei 6.766/1979.

### Aplicação do art. 71 da Lei 11.977/2009.

#### INTRODUÇÃO

A Propriedade é, histórica e fatidicamente, um dos direitos mais fortes e tutelados pela sociedade humana.

De certo modo, protege-se a propriedade quase tanto quanto a vida, na medida em que lhe oportuniza o exercício da ação reivindicatória, que é a legítima defesa exercida pelo proprietário contra todos aqueles que violam ou atentam contra seu direito.

Assim, destaca-se a importância dos instrumentos de regularização fundiária como meio de prevenir e resolver os aspectos sociais que envolvem a propriedade informal.

O direito de propriedade no Brasil é reconhecido e garantido no âmbito constitucional, a exemplo do artigo 5º, inciso XXII, que assegura o *direito de propriedade*.

*Qual é a modalidade de propriedade protegida pela Constituição? A propriedade formal ou a informal?*

De acordo com o art. 1.228 do Código Civil, o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, além do direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º - O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Contudo, o inciso XXIII do artigo 5º, da CF, prevê que a propriedade atenderá a sua função social.

Neste ponto é que se destaca e se justifica o interesse público na regularização fundiária das propriedades informais.



## SISTEMA REGISTRAL

Percebe-se que as legislações deste novo século ressaltam a importância das Atividades Registral e Notarial, bem assim, a confiabilidade no critério prudente e técnico do Registrador e do Notário, consagrando a independência (Lei nº 8.935/94) e a autonomia funcional (Lei nº 10.931/04, Lei nº 11.441/07 e Lei 11.977/09) desses profissionais.

Essa valorização foi complementada com a reforma do Código de Processo Civil (Leis nºs. 11.382/06 e 11.419/06), a promulgação da Lei nº 11.481/07 - que trata da Regularização Fundiária para Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

A MP 459/2009 foi convertida na Lei 11.977/2009, a qual acentuou a necessidade de diálogo entre os registradores/notários, operadores do Direito, Entes e o Poder Judiciário, na busca de assegurar a efetividade da justiça.

### Regularização Fundiária

O papel do Registrador Imobiliário e a sua função social

### O Registrador na equipe de regularização

É interessante a inclusão de um Registrador Imobiliário já por ocasião da composição da equipe inter-disciplinar que executará o projeto de regularização, a fim de evitar a inaptidão dos títulos apresentados ao Oficial Imobiliário competente.

Essa é uma atividade preventiva que ajudará a evitar muitos retrabalhos no processo de regularização fundiária.

### A importância da participação do Registrador

A compreensão da situação jurídica da área a ser regularizada, verificável através da MATRÍCULA IMOBILIÁRIA e sua comparação com a realidade é fundamental para determinar o correto instrumento a ser aplicável.

Além disso, o Registrador Imobiliário poderá auxiliar os que o procuram, INDICANDO O CAMINHO MAIS EFICIENTE, como por exemplo:

Regularização de uma área particular - ZEIS, desapropriação para fins de interesse social, desapropriação para fins de loteamentos populares, usucapião coletiva, usucapião administrativa, regularização do parcelamento.

Regularização de área pública - Concessão de direito à moradia, instituição de ZEIS.

Neste passo, constata-se que a participação inicial do Registrador Imobiliário desdobra-se em duas funções principais:

A primeira como garantidor da segurança jurídica, conservando na matrícula e informando através de Certidões a situação jurídica do bem, objeto da regularização.

A segunda como profissional do direito que indica as partes interessadas o caminho a ser seguido, conforme a norma legal.

Posteriormente, o Registrador poderá auxiliar na elaboração do projeto previsto no artigo 51 da Lei nº 11.977/2009, caso este seja obrigatório.

### Diagrama da regularização fundiária

#### Principais Operadores da Regularização Fundiária



### Regularização Fundiária - Fundamentos Constitucionais

#### Função social da propriedade (Art. 5º, XXIII, CF)

A propriedade tem que ser usada adequadamente;

Restrição do caráter absolutista.

Direito à Moradia (art. 6º, CF: "**São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.**"):

Direito fundamental do cidadão;

Direito social fundamental.

### **Construção de um Estado democrático de direito:**

Plenitude do exercício da cidadania;  
Dignidade da Pessoa Humana (arts. 1º, III e 170, CF).  
Política Urbana Consistente (lei nº 10.257/01):  
Criação de Mecanismos Jurídicos;  
Ordenação e Controle do Uso do Solo.  
Sistema Registral Eficaz:  
Participação dos Registradores e Notários no processo de regularização;  
Agilidade nos Procedimentos de Retificação de registro;  
Isenção de Custas e Emolumentos nos casos de regularização fundiária de interesse social, reconhecida pela administração pública.

### **ORIGEM DO PROBLEMA**

População no Brasil **(1900)**: 17.438.434 habitantes  
- 10% urbana;  
- 90% rural.

População **(2001)**: 169.799.170 habitantes  
- 81% urbana;  
- 19% rural.

### **CAUSA: ÊXODO RURAL**

População **(2010)**: em torno de 190.000.000 habitantes  
- 82% urbana;  
- 18% rural.

**PROBLEMA:** O acelerado êxodo rural no Brasil provocou a expansão desordenada das cidades e gerou situações clandestinas e irregulares nas propriedades, dando origem ao surgimento de favelas, cortiços, ocupações e à degradação da paisagem urbana, dentre outras graves conseqüências.

- *Esse ambiente mostrou-se muito favorável ao agravamento da questão da propriedade informal do país.*

**OBS.:** a população favelada no Brasil aumentou 42% nos últimos 15 anos e alcança quase 7 milhões de pessoas, segundo análise do Ipea (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada) com base na Pnad (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios, do IBGE) de 2007 .

*<http://www.centrovivo.org/node/1008>*

Estima-se que hoje, no Brasil, 35% da população urbana mora em locais inadequados e existe uma carência de mais de 2,5 milhões de domicílios.

## Regularização

Ao tratarmos da regularização de imóveis, faz-se mister ressaltar que o ápice ou o alcance da norma jurídica (Constituição Federal, Lei nº 6.766/79, Lei nº 9.785/99 e Lei nº 10.257/01) dar-se-á através do registro imobiliário.

Portanto, o procedimento de regularização deverá ter como alvo, desde sua instalação, o acesso de um título hábil ao Fólio Real. Desta forma, os interessados devem se ater aos princípios registrais previstos na Lei dos Registros Públicos.

Em decorrência de diversos fatores como o **êxodo rural** e a **burocratização da legislação**, iniciados no Brasil na década de 60, originou-se o que conhecemos por **propriedades informais**, cujo caráter nega ao seu titular um título causal que lhe assegure plenos direitos, mitigando as garantias e prerrogativas decorrentes do domínio regular.

Embora tais legislações apresentem benefícios, elas contribuíram para ocasionar irregularidades nos registros (matrículas com inúmeros registros de partes ideais etc.) e para afastar dos Serviços de Registros de Imóveis proprietários interessados em parcelar seus imóveis. Viu-se, com isso, que o Direito não disciplinou corretamente o Fato Social.

## Regularização Imóveis Urbanos

Com relação aos **IMÓVEIS URBANOS**, a propriedade informal é aquela originária dos loteamentos ilícitos, que se dividem em clandestinos e irregulares.

Observa-se que os **LOTEAMENTOS IRREGULARES E CLANDESTINOS** apresentam uma característica fundamental: **a irreversibilidade**.

Conceito dado por Francisco Eduardo Loureiro, em seu trabalho intitulado "Loteamentos Clandestinos: Prevenção e Repressão".

Entende-se por **LOTEAMENTOS IRREGULARES** *"aqueles que, embora aprovados pela Prefeitura e demais órgãos Estaduais e Federais, quando necessário, fisicamente não são executados, ou são executados em descompasso com a legislação ou com atos de aprovação*.

*Por sua vez, os **LOTEAMENTOS CLANDESTINOS** são aqueles que não obtiveram a aprovação ou autorização administrativa dos órgãos competentes, incluídos aí não só a Prefeitura, como também entes Estaduais e Federais, quando necessário"*.

Ainda, o mesmo autor ensina que

*“os loteamentos irregulares podem estar, ou não registrados. Às vezes, encontram-se formalmente perfeitos, porque contêm nos respectivos processos todos os documentos e autorizações necessárias ao parcelamento. Fisicamente, porém, as obras previstas podem não ter sido executadas, ou executadas em desacordo com o próprio projeto, ou em ofensa a outras normas cogentes correlatas ao parcelamento. Via de regra, se pode falar em graduação dos vícios que maculam o parcelamento do solo”.*

*“O **LOTEAMENTO CLANDESTINO**, assim, padeceria de vícios mais graves do que o loteamento meramente irregular. **Faltam** ao primeiro não só o registro, ou a implantação de acordo com as normas de regência, mas **a própria aprovação urbanística**. Muitas vezes, porém, a irregularidade fática não guarda exata simetria com a irregularidade jurídica. Pode perfeitamente ocorrer de o loteamento clandestino ser passível de regularização, ao contrário do loteamento meramente irregular. **No clandestino** podem estar respeitadas, fisicamente, as normas de caráter urbanístico, enquanto que **no irregular**, pode ser implantado em total desacordo com o projeto e com o registro, estando, assim, ferindo abruptamente a lei”.*

Tudo isso devido à previsão legal que constava da Lei nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99, que pouco contribuía para a regularização de loteamentos, uma vez que exigia a destinação de 35% da área loteada ao Poder Público municipal, inviabilizando principalmente os parcelamentos destinados a populações de baixa renda pelo encarecimento dos lotes.

Hoje, a nova redação do artigo 4º, da Lei nº 6.766/79 acabou com a rigidez anteriormente prevista, quando estabelece que a legislação municipal fixará a proporção de áreas destinadas a sistemas de circulação, equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, para cada zona em onde se situem.

Como forma de regularização de imóveis urbanos, o artigo 40 da Lei nº 6.766/79 prevê que o Município regularize o parcelamento do solo no caso do proprietário/vendedor estar ausente ou ser inidôneo, ou então, assuma a titularidade do domínio, mediante o instituto da desapropriação, expedindo posterior e diretamente os competentes títulos aos posseiros, compromissários etc.

Como se vê, há possibilidade de regularização de qualquer imóvel no Brasil, mas, para isso, tem que haver coragem/vontade e interesse de todos, principalmente do Poder Público.

## CONCEITO DE "SITUAÇÃO CONSOLIDADA"

Considera-se **situação consolidada** aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras situações peculiares, indique a **irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio**.

Para a confirmação de situação jurídica consolidada será valorado qualquer documento proveniente do poder público.

### Novo Conceito de Situação Consolidada

Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 que estabelece no artigo 47 o seguinte:

Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I – ...

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 infraestrutura 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;

## FORMAS DE REGULARIÇÃO

**Pelo Proprietário/Loteador** (art. 38, da Lei nº 6.766/79): quando notificado para cumprir com sua obrigação de regularizar o empreendimento;

**Pelo Possuidor** de qualquer documento que identifique a presença no local (Projeto MORE LEGAL no RS);

**Pela Municipalidade** (art. 40, da Lei nº 6.766/79): compete ao Município o direito/dever de proceder à regularização quando o loteador não o fizer.

## CONTROLE DA LEGALIDADE EXERCIDO PELO REGISTRADOR IMOBILIÁRIO

O Registrador, ao receber título para registro em sua Serventia, cujo conteúdo apresente indícios ou evidências de loteamento irregular ou clandestino, deverá impugná-lo, noticiando o fato imediatamente ao representante do Ministério Público local.



## **Novos Instrumentos de Regularização no Século XXI**

Novos instrumentos em prol do direito à moradia

A regularização fundiária:

Lei 11.481/07;

Lei 11.977/09-PMCMV;

Usucapião Extrajudicial;

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL**

Lei nº 11.481, 31 DE MAIO DE 2007.

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ACORDO COM A LEI Nº 11.977,  
DE 07 DE JULHO DE 2009**

### **A REGULIZAÇÃO FUNDIÁRIA E O PMCMV**

A Lei 11.977 instituiu, não só a regularização fundiária, mas também o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), do Governo Federal, que se destina ao custeio de moradia à população de baixa renda.

Assim, a regularização fundiária está ligada a esse Programa porque viabiliza a titulação da propriedade imobiliária à população pobre do país e isso vai possibilitar que sejam destinados recursos financeiros à construção de moradias nos terrenos regularizados, pois o alto custo da terra urbana é um dos grandes limitadores das ações do PMCMV.

### **Conceito de Regularização Fundiária (Art. 46 da Lei nº 11.977/2009)**

A Regularização Fundiária consiste no 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.

**Em poucas palavras:** a regularização fundiária é um processo para transformar terra urbana em terra urbanizada.

A **desapropriação** poderá ser utilizada como medida complementar necessária ao processo de urbanização para a integração de assentamentos irregulares à estrutura das cidades (abertura de ruas, espaços necessários às obras de infraestrutura, etc.)

### **Abrangência (Art. 47, VI)**

A regularização fundiária de interesse social prevista pela Lei nº 11.977, de 07.07.2009, aplica-se a **assentamentos irregulares**, assim consideradas as ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em **áreas urbanas públicas ou privadas**, predominantemente utilizadas para fins de moradia .

### **Espécies (Art. 47, incisos VII e VIII)**

A **Regularização Fundiária** pode ser de duas espécies:

De interesse social: regularização de assentamentos 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, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

De interesse específico: regularização fundiária na qual não está caracterizado o interesse social nos termos acima.

Regularização de Loteamentos (Art. 71, parágrafos 1º e 2º)

Essa é também uma forma de regularização fundiária que pode ser designada como **inominada** (pois a Lei nº 11.977/2009 não atribuiu um **nome** específico a ela).

Destina-se a promover a regularização de **antigos loteamentos** instalados antes da vigência da Lei nº 6.766/79 (atual Lei de Loteamentos).

### **Legislação anterior a 1979 (Decreto-Lei nº 58/1937)**

Quem pretendesse vender terrenos urbanos mediante o pagamento do preço a prazo, a prestações, ou à vista, deveria, até **19/12/1979**, obrigatoriamente, antes de anunciar a venda, preencher as formalidades constantes do Decreto-Lei nº 58/1937, regulamentado pelo Decreto nº 3.079/38, com as modificações do Decreto-Lei nº 271/1967.

Como se sabe, o Decreto-Lei nº 58/1937 não foi completamente revogado pela Lei nº 6.766/1979, publicada em 20/12/1979.

**Art. 1º** - Os proprietários ou co-proprietários de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no cartório do registro de imóveis da circunscrição respectiva:

**I** - um memorial por eles assinado ou por procuradores com poderes especiais, contendo:

- a) denominação, área, limites, situação e outros característicos do imóvel;
- b) relação cronológica dos títulos de domínio, desde 30 anos, com indicação da natureza e data de cada um, e do número e data das transcrições, ou cópia autêntica dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos;
- c) plano de loteamento, de que conste o programa de desenvolvimento urbano, ou de aproveitamento industrial ou agrícola; nesta última hipótese, informações sobre a qualidade das terras, águas, servidões ativas e passivas, estradas e caminhos, distância de sede do município e das estações de transporte de acesso mais fácil;

**II** - planta do imóvel, assinada também pelo engenheiro que haja efetuado a mediação e o loteamento e com todos os requisitos técnicos e legais; indicadas a situação, as dimensões e a numeração dos lotes, as dimensões e a nomenclatura das vias de comunicação e espaços livres, as construções e benfeitorias, e as vias públicas de comunicação;

**III** - exemplar de caderneta ou do contrato-tipo de compromisso de venda dos lotes;

**IV** - certidão negativa de impostos e de ônus reais;

**V** - certidão dos documentos referidos na letra "b" do nº I

### **Tipos de irregularidades**

Esta modalidade de **REGULARIZAÇÃO**, pretende sanear as **IRREGULARIDADES** que, ao tempo da implantação desses loteamentos, impediam seu registro. Geralmente apresentavam as seguintes **irregularidades**:

#### **1 – Loteamentos (ou parcelamentos) Clandestinos**

Aqueles que não têm projeto aprovado pela municipalidade e, por consequência, também não têm registro imobiliário.

#### **2 – Loteamentos (ou parcelamentos) Irregulares:**

**Irregularidade Formal:** loteamentos que, apesar de terem projetos aprovados, não lograram registro imobiliário por defeito ou falta na documentação (muitas vezes envolve loteamentos de glebas sem titulação em nome do loteador).

**Irregularidade Material:** loteamentos que, apesar de terem sido aprovados e registrados, não cumpriram com as obrigações assumidas junto à municipalidade (especialmente no que se refere a não-realização, a contento, das obras de infraestrutura).

## **A experiência de regularização no Rio Grande do Sul**

No Rio Grande do Sul, a Corregedoria-Geral de Justiça editou normas destinadas à regularização desses loteamentos instalados anteriormente à vigência da Lei 6.766/79, nos termos do Provimento nº 32/2006.

Essas normas foram originadas na Circular nº 02/80-CGJ/RS, de 15.04.1980.

Autorizava o registro de atos praticados anteriormente à vigência da Lei 6.766/79 (até 19.12.1979), **independente** de aprovação pelo Município ou o registro prévio do respectivo projeto de desmembramento.

### **Critérios que podem ser usados para a regularização anterior a 1979**

Atos que, apesar de não atenderem à Lei 6.766, tenham sido celebrados por escritura pública até 19.12.1979;

Instrumento particular com firmas reconhecidas até 19.12.1979 ou registrado no RTD;

Atos ou documentos que importarem obrigações contraídas até 19.12.1979, se formalizados de acordo com o item anterior, ou se se tratar de retificação de ato celebrado até aquela data;

Atos que importarem fracionamento ou desdobro de parte com quaisquer dimensões, anexadas por fusão, etc.

Atos que importarem formalização de parcelamento já efetivado de fato mediante lotação individual das partes fracionadas, feita pelo Município, para efeitos tributários, desde que não provenha de loteamento clandestino.

### **A regularização de loteamentos na Lei nº 11.977/2009 (Art. 71)**

**Fundamento Legal:** "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**, desde que o parcelamento esteja **implantado e integrado à cidade**".

Assim, esses parcelamentos devem estar de acordo com as normas exigidas à época em que foram realizados, de modo que estejam integrados à estrutura da cidade.

## **A regularização de loteamentos na Lei nº 11.977/2009** (Art. 71, parágrafos 1º e 2º)

Essa **regularização** pode envolver a **totalidade** ou **parcelas** da gleba.

O interessado na regularização deverá apresentar **certificação** de que a gleba preenche as condições da Lei, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias à efetivação do registro do parcelamento.

### **Regulamentação pelo Município**

Para o registro desses parcelamentos cresce em importância, portanto, a edição de normas, pelos Municípios (art. 49) para a concessão da **CERTIFICAÇÃO** referida pelo § 2º do art. 71, porque envolvem matéria técnica quanto às plantas, desenhos, memoriais, vistorias e outros documentos exigidos já que essa situação deve guardar conformidade com o Plano Diretor e a legislação de parcelamento vigentes no Município.

Somente após essa **CERTIFICAÇÃO** poderá o Registro de Imóveis conceder qualquer regularização através do registro do parcelamento, **independentemente de decisão judicial**, já que a legislação, ao referir que essa regularização se faz pelo **registro do parcelamento**, esclareceu que o procedimento a ser observado é **administrativo**, enquanto medida desjudicializadora para a solução de eventuais conflitos.

Essa **CERTIFICAÇÃO** poderá corresponder a um **alvará de regularização** expedido por uma das Secretarias do Poder Público Municipal sendo que a **integração à cidade** será avaliada em função da **compatibilização** da estrutura viária implantada, assim como das estruturas de saneamento e outros serviços públicos existentes.

A questão de estar **implantado** o loteamento diz com a verificação de que todas as **obras previstas** no projeto original tenham sido efetivamente executadas, o que sugere a realização de **vistorias** pelo Município.

### **Prova de loteamento antigo**

Para beneficiar-se dessa regularização é fundamental que o loteamento comprove que sua implantação ocorreu antes de 19.12.1979.

Para a comprovação dessa situação pode-se lançar mão de diversos meios de prova: lançamento tributário, legislação de oficialização de vias e logradouros públicos, fotos aéreas, documentos extraídos de processos administrativos, etc.

## Sugestão de Regulamentação

(Documentos a serem apresentados ao RI)

A regularização deverá contemplar **situações consolidadas**, na forma do art. 47, II, da Lei 11.977/2009, integradas à estrutura da cidade, podendo o Poder Público competente autorizar ou determinar o registro do parcelamento acompanhado dos seguintes documentos:

I – título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula ou ainda da transcrição;

II – certidão de ação real ou reipersecutória, de ônus reais e outros gravames, referente ao imóvel, expedida pelo Ofício do Registro de Imóveis;

III – planta/desenho do imóvel e memorial descritivo, com ART, emitidos ou aprovados pelo Município.

Há situações como a do Projeto More Legal do RS em que já se dispõe de normas destinadas à regularização desses parcelamentos anteriores a 1979, as quais podem perfeitamente ser aplicadas para a viabilização dessa situação prevista pelo art. 71 da Lei 11.977/2009, pois estabelecem a necessária intervenção do Poder Público Municipal, do Poder Judiciário, do Ministério Público e do Registrador Imobiliário, o que confere grande confiabilidade ao procedimento.

## Flexibilização das normas de parcelamento do solo

O art. 52 da Lei nº 11.977 possibilita, para a regularização de loteamentos antigos, prevista no art. 71, que o Município possa flexibilizar as normas definidas na legislação de parcelamento do solo urbano autorizando a **redução de percentual das áreas**:

De uso público;

De extensão mínima dos lotes.

## Remembramento

Entendemos não ser aplicáveis, à regularização de loteamentos prevista no art. 71 da Lei nº 11.977/2009 aquelas hipóteses nas quais fica **vedado o remembramento** de lotes previsto na referida Lei, tais sejam:

A vedação em caráter **permanente**, quando da regularização fundiária de interesse social (art. 70) e

A vedação em caráter **temporário** (por 15 anos) no caso de lotes destinados à construção de moradias no âmbito do PMCMV (art. 36)



## **Loteamentos que não se enquadram no art. 71 da Lei nº 11.977/2009**

Finalmente, para outros loteamentos que não se enquadrem nessa situação excepcional de regularização prevista pelo art. 71 da Lei nº 11.977/2009 e que pretendam beneficiar-se de normas mais flexíveis de regularização fundiária, tais como aquelas previstas no art. 51, no art. 61, § 2º e no art. 62 e seus parágrafos da já referida lei, a obtenção de **registro do respectivo parcelamento** somente poderá ocorrer através dos processos de regularização fundiária de **interesse social** ou de **interesse específico**, de acordo com as condições especiais que as autorizam.

**MUITO OBRIGADO !!!**  
**JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA**  
**WWW.LAMANAPAIVA.COM.BR**