**OBJETO: MEDIDA PROVISÓRIA nº 759, de 22 de dezembro de 2016.**

**PROTOCOLADO MPSP Nº 1123/2017 (CAO nº 1127/17-URB)**

O Ministério Público do Estado de São Paulo, pela Procuradoria-Geral de Justiça, vem a público posicionar-se em relação à Medida Provisória (MP) nº 759, de 22 de dezembro de 2016, que dispõe 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, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências, em trâmite na Comissão Mista do Congresso Nacional, sob a relatoria do Excelentíssimo Senador Romero Jucá.

1. **DA FALTA DE APLICABILIDADE IMEDIATA DA LEGISLAÇÃO**

Para uma legislação justificada na necessidade de enfrentamento do problema da irregularidade fundiária no Brasil, salta aos olhos a utilização, na MP nº 759/2016, de diversos conceitos indeterminados e dependentes de posterior regulamentação por ato do Poder Executivo.

A lei que anteriormente tratava da regularização fundiária urbana – Lei nº 11.977/09 – não utilizava tal técnica, que somente serve a procrastinar a plena aplicabilidade da regularização fundiária.

Além disso, em se tratando de instrumento normativo que pretende ser norma geral de direito urbanístico, em consonância à competência concorrente para legislar sobre direito urbanístico (art. 24, I, da Constituição Federal), não se justifica que os conceitos não sejam trazidos pela própria lei, cabendo aos demais entes da federação, no exercício de suas competências, a disciplina mais especificada.

Saliente-se que se relegar para ato futuro do Poder Executivo a regulamentação de pontos sensíveis da legislação é fator de insegurança jurídica, o que pode dificultar a aplicação da lei.

1. **DA DEFINIÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

A regularização fundiária é definida no *caput* do artigo 8º da MP nº 759/2016 como o conjunto de *“medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais”*.

O entendimento construído a partir da Lei nº 11.977/09 é de que a regularização fundiária busca a integração da “cidade informal” – todas as formas de ocupação que apresentam algum tipo de irregularidade – com a “cidade formal”, e para tanto são necessárias ações complementares, envolvendo políticas públicas diversas. Assim, não se pode pensar em regularização plena sem a adoção de políticas de assistência social e de geração de emprego e renda, por exemplo. De nada adianta a juridicização do assentamento se seus moradores continuarem marginalizados, pois isso, inevitavelmente, os levará para uma nova situação de informalidade.

Em outras palavras, a simples busca pela titulação da terra – que parece ter sido privilegiada pela MP nº 759/2016 – é apenas uma das etapas da regularização fundiária plena, que é muito mais ampla.

Nesse sentido, a definição de regularização fundiária deve deixar expressas suas diretrizes fundamentais, que podem ser extraídas, em primeiro lugar, da Constituição Federal – o cumprimento das funções sociais da cidade e a garantia ao bem-estar dos seus habitantes (art. 182, *caput*)[[1]](#footnote-1) – e, depois, do Estatuto da Cidade – com especial destaque para o direito a cidades sustentáveis, o planejamento no controle e uso do solo e a priorização ao atendimento à população de baixa renda (art. 2º).[[2]](#footnote-2) Destaque-se que, embora o parágrafo único do art. 8º da MP nº 759/2016 elenque princípios[[3]](#footnote-3), há dificuldade na exata compreensão de alguns e em que medida seriam aplicáveis à regularização fundiária (como a competitividade, a eficiência energética e a complexidade funcional).

1. **DA DEFINIÇÃO DE NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS**

A MP nº 759/2016 inicialmente define núcleos urbanos como “os adensamentos com usos e características urbanas, ainda que situados: (a) em áreas qualificadas como rurais; ou (b) em imóveis destinados predominantemente à moradia de seus ocupantes, sejam eles privados, públicos ou em copropriedade ou comunhão com ente público ou privado” (art. 9º, I).

O objeto da regularização seriam os núcleos urbanos qualificados pela informalidade, abarcando “os clandestinos, irregulares ou aqueles nos quais, atendendo à legislação vigente à época da implantação ou regularização, não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos” (art. 9º, II).

É interessante que a regularização fundiária tenha por objeto toda forma de ocupação informal do solo, mas a definição de núcleo urbano, constante do art. 9º, I, da MP nº 759/2016 passa a ideia de que o objeto principal da regularização seriam os núcleos sem finalidade de moradia, sobretudo pela utilização do advérbio “ainda”.

Há necessidade de se explicitar que a finalidade da ocupação a ser regularizada deve ser, primordialmente, a moradia.

Isso não impede, evidentemente, que, no contexto da regularização, seja abarcada a ocupação de espaços para fins comerciais, desde que se relacione diretamente às funções de moradia daquela população. Evita-se, com isso, o desvirtuamento do instituto para a regularização de comércios que, do ponto de vista social, não mereceriam, para fins de investimentos de recursos públicos, mobilização institucional. Essa ideia, contida de certa forma no art. 11, §4º, da MP nº 759/2016[[4]](#footnote-4), necessita ser melhor explicitada na própria definição do núcleo urbano informal.

1. **DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS QUALIFICADAS COMO RURAIS**

A MP nº 759/2016 adotou a noção de área urbana conforme sua finalidade, pouco importando se, formalmente, o assentamento objeto da regularização fundiária esteja localizado na área rural. Assim, a regularização fundiária se aplica ao solo que atende a uma finalidade urbana, como expressamente consta da definição legal de núcleos urbanos: “os adensamentos com usos e características urbanas, ainda que situados em áreas qualificadas como rurais” (art. 9º, I, *a*). Isso é compreendido na medida em que a ocupação do solo rural precipuamente para moradia desnatura seu propósito (que é de desenvolvimento de atividade agrícola). Observe-se, contudo, que a unidade imobiliária deve ter dimensão inferior ao módulo rural (art. 9º, §2º) – situação que torna irregular o fracionamento do solo para fins rurais, nos termos do disposto no art. 65 do Estatuto da Terra, indicando, uma vez mais, a desnaturação do uso do solo rural para finalidade urbana.

Pela sistemática anterior, exigia-se que o assentamento informal constasse do perímetro urbano, segundo definido em lei municipal[[5]](#footnote-5). Se havia dificuldades práticas para a modificação da legislação urbanística nesse ponto – sobretudo ante a exigência constante do art. 42-B do Estatuto da Cidade[[6]](#footnote-6) –, a medida era importante porque ressaltava que a regularização fundiária não poderia ser concebida de maneira dissociada do planejamento urbano como um todo.[[7]](#footnote-7)

Assim, a regularização indiscriminada de núcleos com características urbanas situados em áreas formalmente rurais pode levar a um crescimento desordenado da cidade. Não é possível afirmar, abstratamente, que toda ocupação em área rural deve ser regularizada, pois há uma série de condicionantes que precisam ser analisadas para se concluir pela viabilidade da regularização. Deve-se lembrar que a divisão entre “área urbana” e “área rural” não atende simplesmente a uma formalidade, pois tais espaços cumprem finalidades bem diversas. As áreas rurais precisam ser preservadas, seja em razão dos atributos de biodiversidade, seja por questões econômicas (a depender da vocação agropastoril da localidade), seja mesmo por constituírem um estoque de terras para a futura expansão da cidade. Por conseguinte, caso se permita indiscriminadamente a consolidação de ocupações em área rural, haverá um significativo fator de pressão para que novas ocupações ali se instalem ou para que a cidade mais rapidamente se horizontalize, diminuindo cada vez mais o espaço rural. Discute-se já há algum tempo entre os urbanistas se o espraiamento das cidades é a melhor solução, na medida em que levar infraestrutura urbana a localidades mais distantes do centro pode ser extremamente custoso e até mesmo inviável, além de dificultar a fiscalização municipal sobre o uso e a ocupação do solo – algo que já não ocorre a contento nem mesmo no centro expandido das cidades.

Portanto, ainda que se abandone a sistemática da Lei nº 11.977/09 em se exigir a integração formal (por meio de lei) da área a ser regularizada na área rural ao perímetro urbano, é preciso prever a necessidade de que a regularização dessas ocupações esteja amparada em estudos técnicos que apontem para, dentre outros fatores, a viabilidade de se levar infraestrutura e serviços públicos, a existência de rede de transportes públicos e a preservação ambiental, na esteira do disposto no art. 42-B do Estatuto da Cidade.

1. **DA DISTINÇÃO ENTRE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO**

A MP nº 759/2016 aproximou sensivelmente as duas modalidades, ao contrário do que ocorria na Lei nº 11.977/09 – ainda que tenha mantido a distinção básica entre elas: a regularização de interesse social se dirige aos núcleos ocupados por população de baixa renda e a regularização de interesse específico se aplica aos demais casos (art. 11, I e II).[[8]](#footnote-8)

Assente que a regularização fundiária deve se dirigir precipuamente aos núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda, “mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais” (art. 2º, XIV, do Estatuto da Cidade), é preciso bem demarcar que as flexibilizações à legislação urbanística e ambiental são maiores para a regularização fundiária de interesse social e menores para a regularização fundiária de interesse específico.

Bem por isso, somente haverá justificativa para que o Poder Público invista recursos na regularização fundiária de interesse social quando se tratar de ocupação consolidada. A MP nº 759/2016 não traz nenhuma exigência nesse sentido, o que pode levar a um estímulo indireto à contínua ocupação informal do solo na expectativa de futuras leis de anistia.

Nesse ponto, a Lei nº 11.977/09 estabelecia alguns critérios importantes para a qualificação do interesse social, além da ocupação por população de baixa renda, como: período mínimo de ocupação (cinco anos) e localização em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS ou em áreas públicas declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.[[9]](#footnote-9) A MP nº 759/2016 não fez referência a nenhum desses critérios. Ressalte-se que a ZEIS é um instrumento importante de planejamento de uso e ocupação do solo, na medida em que vocaciona determinados lugares, vazios ou não, à ocupação por população de baixa renda, contribuindo para a melhor integração da regularização fundiária à política urbana como um todo, pois a delimitação de ZEIS se faz por meio de leis urbanísticas, com participação popular.

1. **DA POSSIBILIDADE DE DIMINUIÇÃO DO PERCENTUAL DE ÁREAS PÚBLICAS E DO TAMANHO MÍNIMO DE LOTE**

O art. 9º, §1º, da MP nº 759/2016 estabelece que: “Para fins de Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios”.

A flexibilização de padrões urbanísticos é medida imprescindível para se atingir a conformação jurídica dos assentamentos informais. Entretanto, a MP nº 759/2016 não estabeleceu parâmetros de limitação da benesse, que passou a configurar verdadeira anistia a qualquer tipo de núcleo urbano informal.

Considerando que a regularização fundiária não pode ser compreendida de modo dissociado do planejamento urbano, a flexibilização de padrões urbanísticos sem maiores critérios pode levar à desfuncionalização da cidade – contrariando um princípio previsto na própria MP nº 759/2016 (art. 8º, parágrafo único).

A Lei nº 11.977/09 previa dois limites: um, de natureza temporal, para abranger os assentamentos anteriores à publicação daquela lei; outro, de natureza funcional, para abranger somente os assentamentos consolidados.[[10]](#footnote-10) Buscava-se, com isso, a flexibilização apenas para os casos de assentamentos com a característica de irreversibilidade, com certa predominância das hipóteses de interesse social – os critérios para se considerar o assentamento como consolidado se ajustavam, na prática, a tal hipótese, o que é plenamente justificável, na medida em que o Poder Público deve priorizar a regularização fundiária voltada à população de baixa renda. Sugere-se a retomada de tais limites.

1. **DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL**

A regularização fundiária pode abranger também questões ambientais, na medida em que grande parte dos assentamentos informais se situa em locais submetidos à proteção ambiental especial.

No entanto, ao tratar do conteúdo mínimo do projeto de regularização fundiária, a MP nº 759/2016 não se refere às medidas de reparação ambiental, conforme o caso.[[11]](#footnote-11)

Na regularização fundiária de interesse social, o instrumento normativo não faz nenhuma menção à responsabilidade pela implementação das medidas de reparação ambiental, referindo-se apenas à implementação da infraestrutura essencial, dos equipamentos comunitários e das melhorias habitacionais (art. 31, *caput*).[[12]](#footnote-12) Ao revés, as medidas de mitigação e compensação ambientais são referidas somente na regularização fundiária de interesse específico (art. 32, III).

Diante do tratamento assistemático, a MP nº 759/2016 poderia dar a impressão de que, na regularização por interesse social, não haveria necessidade de medidas de reparação ambiental – o que contraria a Constituição Federal (art. 225) e a própria Medida Provisória, quando exige a realização de estudo técnico para possibilitar a consolidação de ocupação em área de preservação permanente (art. 9º, §3º).[[13]](#footnote-13)

Ademais, é necessário deixar claro qual será a instância responsável pelo licenciamento ambiental, o que passou ao largo da MP nº 759/2016. A revogada Lei nº 11.977/09 outorgava aos Municípios essa competência, desde que tivessem capacidade técnica para tanto.[[14]](#footnote-14)

Portanto, o novo marco precisa estabelecer, de modo claro, que os projetos de regularização fundiária abrangem as questões ambientais e, por conseguinte, o procedimento da regularização passa pelo licenciamento ambiental, além do urbanístico, podendo-se ou não conferir essa competência aos municípios.

1. **DA CONSOLIDAÇÃO DA OCUPAÇÃO EM ÁREAS ESPECIALMENTE PROTEGIDAS PELA LEGISLAÇÃO AMBIENTAL**

A MP nº 759/2016 remeteu à legislação ambiental em vigor (no caso, a Lei nº 12.651/12) a disciplina sobre a consolidação da ocupação em área de preservação permanente – APP.

Deve-se observar que a Lei nº 12.651/12 somente autoriza a ocupação de APP na área urbana, como fica claro dos arts. 64 e 65 – o que contraria a possibilidade prevista na MP nº 759/2016 de se fazer a regularização de assentamentos situados na área rural. Como os dispositivos não são totalmente incompatíveis, a leitura conciliadora pode implicar que, em se tratando de núcleo urbano situado na área rural, não seria possível a consolidação da ocupação em APP, pois a Lei nº 12.651/16 somente possibilita o uso consolidado para finalidades rurais, como atividades agrossilvipastoris, de ecoturismo e de turismo rural (art. 61-A).

Além disso, a Lei nº 12.651/12 permite a regularização da ocupação em APP apenas em “áreas urbanas consolidadas”, que encontra definição nessa mesma lei (art. 3º, XXVI), a qual remete, por seu turno, à definição existente na Lei nº 11.977/09, que foi revogada pela Medida Provisória nessa parte. Portanto, a falta de técnica legislativa deixou sem objeto o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651/12, impossibilitando a consolidação da ocupação em APP prevista no art. 9º, §3º, da MP nº 759/2016.[[15]](#footnote-15)

Também deve ser apontado o aumento do marco temporal permissivo à consolidação da ocupação da APP. Se na Lei nº 11.977/09 esse marco era 31 de dezembro de 2007 (art. 54, §1º), a MP nº 759/2016 aparentemente estendeu o prazo de modo indefinido, o que pode levar a futuros questionamentos acerca da constitucionalidade da previsão, por afronta ao princípio da proibição do retrocesso. A possibilidade de arguição de inconstitucionalidade é motivo de insegurança jurídica a impedir a aplicação plena da nova legislação. Ademais, a própria Lei nº 12.651/12, no art. 8ª, §4º, dispôs que “não haverá, em qualquer hipótese, direito à regularização de futuras intervenções ou supressões de vegetação nativa, além das previstas nesta Lei”.

A Medida Provisória ainda utiliza o parâmetro do art. 62 da Lei nº 12.651/12 para definir a APP dos reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público (art. 9º, §4º).[[16]](#footnote-16) Lembre-se que o dispositivo idêntico existente na Lei nº 12.651/12 é objeto de arguição de inconstitucionalidade (ADIN nº 4.903, em trâmite no Supremo Tribunal Federal), sendo mais um elemento de instabilidade jurídica a dificultar a aplicação plena da nova legislação.

Finalmente, a MP nº 759/2016 permite a aplicação dos critérios fleixbilizadores à legislação ambiental aos procedimentos de regularização fundiária em andamento antes da edição da Medida Provisória[[17]](#footnote-17), remetendo a dispositivos da Lei nº 12.651/12 objeto de arguição de inconstitucionalidade (ADIN nº 4.903, em trâmite no Supremo Tribunal Federal), suscitando insegurança jurídica.

1. **DA DEFINIÇÃO DE INFRAESTRUTURA ESSENCIAL**

A MP nº 759/2016 refere-se à expressão “infraestrutura essencial”[[18]](#footnote-18), que não é conhecida de nosso ordenamento jurídico. Encontramos a definição de “infraestrutura básica” no art. 2º, §5º, da Lei nº 6.766/79: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. Para o caso doa assentamentos de interesse social, essa infraestrutura é composta por: vias de circulação, escoamento das águas pluviais, rede para abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar (art. 2º, §6º, da Lei nº 6.766/79).

Portanto, a MP nº 759/2016 deve primar por melhor técnica legislativa, seja para definir o que compreende por “infraestrutura essencial”, seja para adequá-la à definição de “infraestrutura básica” já existente no ordenamento jurídico. Saliente-se, de qualquer forma, que se o intento for estabelecer requisitos mais flexíveis para a infraestrutura, pode haver questionamentos acerca da constitucionalidade (princípio da proibição do retrocesso social) se não houver justificativa cabal para a mudança.

**DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

Nos termos do art. 21, *caput* da MP nº 759/2016, “A legitimação fundiária constitui 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”.

Embora a Medida Provisória, aparentemente, permita a prática do ato tanto na regularização fundiária de interesse social quanto na de interesse específico, sua aplicação deveria se restringir à primeira, na medida em que se trata de aquisição de direito real a partir de ato do Poder Público, que deve priorizar o acesso à moradia pela população de baixa renda. Nesse sentido, a MP nº 759/2016 concede autorização prévia e dispensa de licitação somente na hipótese de regularização fundiária de interesse social (art. 21, §5º).[[19]](#footnote-19)

Além disso, a nova figura da legitimação fundiária, capaz de gerar direito real, exige redação mais precisa, para afastar possível arguição de inconstitucionalidade por violação ao direito de propriedade, na medida em que, por ato do Poder Público, uma propriedade particular pode ser atribuída a terceiro ocupante da área.

No tocante à legitimação fundiária incidente sobre áreas públicas, não pode importar em burla à proibição constitucional de usucapião sobre terras públicas (art. 183, §3º), sendo imperiosa a discriminação de requisitos precisos para que haja a perfeita separação entre os institutos.

Finalmente, a consideração de que se trata de ato discricionário, embora pareça conferir maior liberdade ao administrador, não o dispensa de fundamentar a concessão ou a negativa do título com base no interesse público. Na medida em que a MP nº 759/2016 não estabelece requisitos para a concessão, ainda que por meio de conceitos abertos, aumenta a chance de questionamentos judiciais, prejudicando, uma vez mais, a segurança jurídica e tornando duvidosa a utilidade prática do instituto.

**DA AUSÊNCIA DE PREVISÃO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA**

A revogada Lei nº 11.977/09[[20]](#footnote-20) havia criado o instituto da demarcação urbanística, que permitia a perfeita identificação da área a ser regularizada, útil sobretudo nos casos em que a descrição tabular era incompleta ou incompreensível. O instrumento, utilizado na regularização fundiária de interesse social, se voltava à segurança jurídica.

A MP nº 759/2016, não prevendo a demarcação urbanística, deixou um vazio nesse tema, o que, uma vez mais, pode dificultar justamente a regularização de assentamentos informais, que apresentam maior dificuldade de individualização no registro imobiliário.

1. Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem- estar de seus habitantes.  [↑](#footnote-ref-1)
2. ² Art. 2º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

   I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

   [...]

   IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

   [...]

   VI – ordenação e controle do uso do solo [...];

   [...]

   XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais [↑](#footnote-ref-2)
3. Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de competitividade, sustentabilidade econômica, social e ambiental, ordenação territorial, eficiência energética e complexidade funcional, buscando que o solo se ocupe de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.  [↑](#footnote-ref-3)
4. Na Reurb, os Municípios e o Distrito Federal poderão admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado. [↑](#footnote-ref-4)
5. O art. 47, I, da Lei nº 11.977/09 define área urbana como parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica. [↑](#footnote-ref-5)
6. Segundo o dispositivo, os municípios somente podem ampliar o perímetro urbano mediante a elaboração de projeto, instituído por meio de lei que atenda às diretrizes do Plano Diretor. Busca-se, com isso, a ampliação ordenada do espaço urbano. [↑](#footnote-ref-6)
7. Nesse sentido, todas as diretrizes da política urbana disciplinadas pelo art. 2º do Estatuto da Cidade. [↑](#footnote-ref-7)
8. Art. 11. A Reurb compreende duas modalidades:

   I - Reurb de interesse social - Reurb-S - aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, observado o disposto em ato do Poder Executivo federal; e

   II - Reurb de interesse específico - Reurb-E - aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.  [↑](#footnote-ref-8)
9. O art. 47, VII, da Lei nº 11.977/09 definia a regularização fundiária de interesse social como regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

   a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos;

   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. [↑](#footnote-ref-9)
10. Art. 52. Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação desta Lei, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano. [↑](#footnote-ref-10)
11. O projeto de regularização fundiária deverá, no mínimo, indicar as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as vias de circulação existentes ou projetadas e as medidas previstas para adequação da infraestrutura essencial, por meio de desenhos, memoriais descritivos e cronograma físico de obras e serviços a serem realizados. [↑](#footnote-ref-11)
12. Art. 31.  Na Reurb-S, caberá ao Poder Público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais, previstas nos projetos de regularização, e arcar com os ônus de sua manutenção.  [↑](#footnote-ref-12)
13. Constatada a existência de área de preservação permanente, total ou parcialmente, em núcleo urbano informal, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese para a qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso. [↑](#footnote-ref-13)
14. Art. 53. A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo Município do projeto de que trata o art. 51.

    §1º. A aprovação municipal prevista no caput corresponde ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social, bem como ao licenciamento ambiental, se o Município tiver conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado.

    §2º. Para efeito do disposto no §1º, considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição para análise do projeto e decisão sobre o licenciamento ambiental. [↑](#footnote-ref-14)
15. A MP nº 759/2016 não utiliza, em nenhum momento, a expressão “área urbana consolidada”. Existe a noção de “núcleo urbano consolidado”, que é referido num contexto específico, que é o da legitimação fundiária (art. 21, §3º). [↑](#footnote-ref-15)
16. A Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público que foram registrados ou tiveram seus contratos de concessão ou de autorização assinados anteriormente a 24 de agosto de 2001, a faixa da área de preservação permanente será a distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima *maximorum*. [↑](#footnote-ref-16)
17. Art. 73, §3º. As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Medida Provisória poderão ser aplicados nas regularizações fundiárias urbanas em andamento, situadas total ou parcialmente em unidade de uso sustentável, em área de preservação permanente e no entorno dos reservatórios de água artificiais, observadas, neste último caso, as normas previstas no [art. 4º, *caput*, inciso III](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12651.htm#art4iii) e [§ 1~~º~~, da Lei n~~º~~ 12.651, de 25 de maio de 2012](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12651.htm#art4§1).   [↑](#footnote-ref-17)
18. Art. 31, caput e §1º; art. 32, II; art. 33, §5º; art. 35, §1º. [↑](#footnote-ref-18)
19. 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 conceder o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.   [↑](#footnote-ref-19)
20. Art. 56. O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

    §1º. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

    I- planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 5º;

    II- planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 5º; e

    III- certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

    [...] [↑](#footnote-ref-20)