



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0000.24.021179-7/001  
**Relator:** Des.(a) Carlos Levenhagen  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Carlos Levenhagen  
**Data do Julgamento:** 03/10/2024  
**Data da Publicação:** 03/10/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB TITULATÓRIA - PROJETO DE REGULARIZAÇÃO AUSENTE - REGISTRO - MATRÍCULA - LOTE INDIVIDUAL - FRAÇÃO IDEAL - IMPOSSIBILIDADE - RECURSO DESPROVIDO.

- Nos termos do Decreto Federal nº 9.310/18, a REURB Titulatória dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado se os núcleos urbanos informais já foram registrados junto ao cartório de registro de imóveis ou quando a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

- Caso a matrícula não individualize o lote, mas a fração ideal adquirida, impõe-se a improcedência do pedido exordial.

- Recurso ao qual se nega provimento.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.021179-7/001 - COMARCA DE POÇOS DE CALDAS - APELANTE(S): GEMIMA GALDINO RAMOS DE OLIVEIRA, MARCOS PAULO DE OLIVEIRA - APELADO(A)(S): MUNICIPIO DE POÇOS DE CALDAS

## A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 5ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DESEMBARGADOR CARLOS LEVENHAGEN  
RELATOR

DESEMBARGADOR CARLOS LEVENHAGEN (RELATOR)

## V O T O

Trata-se de recurso de apelação interposto por Marcos Paulo de Oliveira e Gemima Galdino Ramos de Oliveira contra a r. sentença (ordem 40) proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas que, nos autos da ação cominatória de regularização fundiária urbana ajuizada em face do Município de Poços de Caldas, julgou improcedentes os pedidos exordiais.

Condenou, ainda, os autores ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) do valor da causa.

Em suas razões recursais (ordem 43), sustentam os recorrentes, em síntese, que "pelas condições do núcleo urbano consolidado e suas próprias condições financeiras, teriam seu procedimento enquadrado como REURB-E, e por esta razão é que pedem que o Município de Poços de Caldas cumpra o procedimento nesta modalidade". Afirma que a inexistência de título individualizado do imóvel perante o Registro de Imóveis não é regra exauriente, pois a existência de especificação do proprietário em percentual do imóvel, também se amoldaria aos direitos amparados pela Lei do REURB.

Alega que "se encontra há muitos anos em núcleo urbano consolidado, que conta com todos os sistemas de infraestrutura exigidos até mesmo pela lei de parcelamento do solo urbano, contando até mesmo com coleta de lixo e ponto de ônibus, e hoje tendo mesmo cobrança de IPTU com inscrição cadastral junto ao Município". Argumenta que a usucapião não seria possível por ausência dos requisitos básicos, em especial, a ausência de tempo hábil.

Requer, assim, a reforma da sentença e a procedência dos pedidos "com a imposição de condenação da Apelada a fornecer declaração de domínio dos Apelantes, determinando ao Município de Poços de Caldas - MG que promova a regularização fundiária de interesse social no imóvel dos Apelantes, localizado que está dentro de núcleo urbano consolidado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de fixação automática da modalidade de classificação da Reurb como Reurb-E, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo município mediante estudo técnico que a justifique, ao final emitindo a CRF e preferencialmente o título de legitimação fundiária para fins de titulação dos ocupantes, aproveitando toda a documentação já protocolada naquela municipalidade pelos requerentes, e determinar a expedição do

competente mandado para registro".

Contrarrrazões pelo desprovimento do recurso (ordem 48).

A d. Procuradoria de Justiça opinou pela manutenção da sentença (ordem 52).

É o relatório.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

Trata-se de ação cominatória de regularização fundiária urbana ajuizada por Marcos Paulo de Oliveira e Gemima Galdino Ramos de Oliveira em face do Município de Poços de Caldas, relatando que, após a celebração de contrato de compra e venda, ao providenciar a lavratura da escritura pública, recebeu a Nota Devolutiva nº 53.939 sob o fundamento de que "toda a área em questão fora objeto de investigação (...) com o objetivo de averiguar a existência de dano ambiental na área de preservação permanente no local denominado Campo das Antas".

Alegam que, em abril de 2022, fora requerido, perante a secretaria municipal, a instauração do procedimento de regularização fundiária urbana na modalidade de interesse específico, REURB-E, mas, em resposta, foi recomendada a propositura de ação de usucapião para regularização da propriedade, por se tratar de imóvel de lote individual não caracterizado como núcleo urbano consolidado, não passível de enquadramento como REURB-E.

Acrescentam que o imóvel 'sub judice' "encontra-se atualmente de fato em núcleo urbano regular declarado pela municipalidade por força do artigo 10-O da Lei Complementar nº 74, de 2006 (...) e é provido de infraestrutura e conta com rede elétrica, água e esgoto tratado, calçamento, rede de telefonia e asfalto", sendo dispensável, portanto, a elaboração de projeto de regularização fundiária - PRF para o enquadramento em REURB de forma individual, nos termos do Decreto nº 9.310/2018.

Pois bem.

Com efeito, a Lei nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018 disciplinam a regularização fundiária das propriedades urbanas (REURB), "estabelecendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes", a saber:

"Art. 5º A Reurb compreende duas modalidades:

- a) Reurb-S - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Público municipal ou distrital, observado o teto de 05 (cinco) salários mínimos de renda familiar;
- b) Reurb-E - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese anterior.

Ademais, o Decreto Municipal nº 13.037/19 - que estabelece critérios e ritos para a regularização de loteamentos clandestinos e irregulares no Município de Poços de Caldas -, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2.017, e do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, dispõe o seguinte sobre a REURB-E:

"Art. 7º: Para os casos de regularização fundiária urbana de interesse específico - Reurb E, deverá ser apresentado, em complemento ao solicitado no artigo anterior e no disposto nos arts. 35 e 36 da Lei Federal nº 13.465, de 2.017, o seguinte:

I - levantamento as built de sistema de abastecimento de água, podendo contemplar soluções descentralizadas para caso de parcelamentos em processo de regularização localizados fora do perímetro urbano, o qual deverá ser submetido à aprovação pelo órgão competente;

II - levantamento as built de sistema de esgotamento sanitário, podendo contemplar soluções descentralizadas para caso de parcelamentos em processo de regularização localizados fora do perímetro urbano, o qual deverá ser submetido à aprovação pelo órgão competente;

III - levantamento as built de drenagem de águas pluviais, a ser submetido à aprovação pelo órgão competente;

IV - levantamento as built de redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, a ser submetido à aprovação pelo órgão competente;

V - projeto de adequação viária, contendo previsão de pavimentação e calçadas, a ser submetido à aprovação pelo órgão competente;

VI - projetos de recuperação de áreas degradadas e demais estudos e projetos de ordem ambiental, a serem submetidos à aprovação dos órgãos competentes;

VII - projeto de contenção de encostas e mitigação de riscos geotécnicos, se for o caso, a ser submetido à aprovação do órgão competente;

VIII - levantamento as built da divisão em lotes, contendo a projeção de todas as edificações existentes, divisas físicas e projetadas.

§ 1º: O termo de compromisso previsto no art. 30, X do Decreto Federal nº 9.310, de 2.018, poderá ser

assinado por pessoa jurídica que represente os moradores locais ou por representante legal devidamente constituído.

§ 2º: O termo de compromisso previsto no art. 30, X do Decreto Federal nº 9.310, de 2.018, estabelecerá as obrigações relativas à realização das intervenções que constam nos incisos V, VI e VII do caput deste artigo.

§ 3º: É condição para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF, a conclusão e recebimento das obras referentes às obrigações listadas nos incisos V, VI e VII do caput deste artigo.

§ 4º: Os órgãos competentes pelas aprovações dos levantamentos listados nos incisos I a VII do caput deste artigo poderão indicar a realização de obras para alteração e melhoramento das infraestruturas instaladas como condição prévia para a efetivação da Reurb.

(...)

Art. 9º: São critérios mínimos a serem atendidos para parcelamentos situados dentro do perímetro urbano, para fins de regularização, os seguintes:

I - destinação de pelo menos 15 % da área a regularizar como áreas verdes, nos termos do art. 73 da Lei Complementar Municipal nº 18, de 2.000 e suas alterações, podendo ser computada área de parques e praças eventualmente existentes;

II - destinação de pelo menos 5 % da área a regularizar como área de equipamentos comunitários, nos termos do art. 76 da Lei Complementar Municipal nº 18, de 2.000, e suas alterações, podendo ser dispensada caso haja equipamento público já instalado no perímetro a ser regularizado compatível com o disposto no art. 74 da referida lei;

III - pavimentação viária e drenagem compatível com o disposto nos incisos IV, V e VII do art. 30 da Lei Complementar Municipal nº 18, de 2.000 e suas alterações;

IV - sistemas de abastecimento de água compatível com o disposto no inciso II do art. 30 da Lei Complementar Municipal nº 18, de 2.000 e suas alterações;

V - sistema de coleta e tratamento de esgotos compatível com o disposto no inciso III do art. 30 da Lei Complementar Municipal nº 18, de 2.000 e suas alterações.

Art. 10: Para fins de regularização, serão aceitas as dimensões de vias e lotes tal como consolidados, desde que:

I - as caixas das vias, alinhamento a alinhamento, não possuam largura inferior a 9,00 m;

II - os lotes não possuam testadas e áreas inferiores ao

determinado no inciso II do art. 4º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979 e suas alterações.

Registre-se, por oportuno, que os recorrentes pretendem a regularização fundiária de lote individualizado, sem projeto de regularização, por meio da denominada REURB Titulatória, que tem como procedimento conferir propriedade para ocupantes de lotes de parcelamento de solo registrados.

Nesse sentido, nos termos do Decreto Federal nº 9.310/18, a REURB Titulatória dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado se os núcleos urbanos informais já foram registrados junto ao cartório de registro de imóveis ou quando a titulação de seus ocupantes se encontre pendente, a saber:

Art. 21. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

(...)

§ 2º A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer Reurb, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto:

I - na hipótese prevista no art. 69 da Lei nº 13.465, de 2017, e

II - quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente.

Art. 38. A CRF é o ato administrativo de aprovação da Reurb que acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterà, no mínimo:

(...)

Parágrafo único. A CRF, na hipótese de Reurb somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de registro de imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

Neste aspecto, salienta Michely Freire em seu livro Manual de Regularização Fundiária Urbana REURB que, na Reurb Titulatória,

"(...) o Oficial já possui uma matrícula para a unidade/lote, havendo irregularidade apenas no aspecto subjetivo, ou seja, de quem figura como proprietário da unidade. Neste caso, o Oficial praticará apenas o registro da titulação final e, se for o caso, também regularizará a edificação.(Cunha, Michely Freire Fonseca.

Manual de Regularização Fundiária Urbana REURB. Página 56. 2 ed. 2021)

Todavia, como anotado pelo D. Juízo 'a quo', "essa modalidade é para aquelas hipóteses em que a matrícula raiz já consta o parcelamento da área, com medida de lotes, mas sem a titularidade dos ocupantes", o que não se amolda ao caso dos autos.

Com efeito, na hipótese, a matrícula não discrimina o lote em questão, mas mera fração ideal adquirida. A propósito, consta da certidão imobiliária relativa ao imóvel matriculado sob o nº 27.818 - R26 (ordem 9 - pág. 17): "O presente registro refere-se a uma área de terras com 1.996,30 metros quadrados, em condomínio com Donato Administração de Imóveis S/C Ltda. e outros, correspondente a 2,856 % de uma área maior que mede 69.877,82 metros quadrados, situado no lugar denominado Campo das Antas".

Portanto, não sendo possível que os proprietários de fração ideal de lote postulem a REURB Titulatória, a improcedência do pedido exordial é medida que se impõe.

Com essas considerações, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

Majoro os honorários advocatícios ao percentual de 11% (onze por cento) sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

Custas 'ex lege'.

DESA. ÁUREA BRASIL - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. LUÍS CARLOS GAMBOGI - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"