



3.7.

INFORMAÇÃO TÉCNICO-JURÍDICA 8139529

ANÁLISE DA LEGALIDADE DA ENTREGA DE TÍTULOS DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA PELO MUNICÍPIO DE IBIRITÉ EM PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Referência: 19.16.2167.0113423/2024-35 (expediente de origem: 19.16.2503.0124378/2022-13)

Assunto: PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ENTREGA DE TÍTULOS DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE IBIRITÉ – QUESTIONAMENTO JURÍDICO SOBRE A LEGALIDADE DA CONDUTA MUNICIPAL E IMPLICAÇÕES NO CONTEXTO ELEITORAL. Trata-se de consulta à Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo acerca da regularidade jurídica na entrega de títulos de legitimação fundiária no âmbito do Programa “A Casa tem que ser sua” no município de Ibirité. A questão principal envolve a legalidade da solenidade de entrega de títulos de legitimação fundiária promovida pela prefeitura antes do registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) no cartório de imóveis, o que gerou questionamentos sobre a segurança jurídica para os beneficiários e o sucesso do processo de regularização fundiária. A análise

abordou a aplicabilidade da Lei nº 13.465/2017 e do Decreto nº 9.310/2018, destacando que a emissão de títulos de legitimação fundiária é facultativa e não substitui o registro da CRF, que é condição indispensável para a titulação dos imóveis. Questiona-se, ainda, as repercussões da realização de eventos de entrega de títulos em período eleitoral, considerando os impactos para os beneficiários e possíveis implicações eleitorais, sugerindo-se, quanto a este último ponto, submissão ao Órgão do Ministério Público Eleitoral.

1. OBJETO

O Promotor de Justiça Domingos Ventura de Miranda Junior, da Comarca de Ibité, solicita apoio da Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo sobre como proceder com relação às seguintes questões:

Prosseguindo o contato telefônico há pouco realizado, compartilho as informações e documentos anexos, a fim de que esta d. Coordenadoria tome ciência dos fatos em apuração e, se possível, preste apoio a este órgão de execução para o deslinde da situação, ante a peculiaridade do caso e a previsão de continuidade de entrega de novos títulos de legitimação fundiária aos munícipes beneficiários.

Na iminência da realização do ato, a 5ª Promotoria de Justiça de Ibité recebeu o convite incluso, em que o Prefeito Municipal convida para “a solenidade oficial de entrega dos primeiros Títulos de Legitimação Fundiária da história de Ibité, promovida pelo Programa “A Casa tem que ser sua”.

Tal ato ocorreu no dia 10 de setembro de 2024, no Estádio Municipal de Ibité, com a presença de cerca de 2.200 pessoas.

A pedido da Prefeitura Municipal, na data de 12.09.2024, realizou-se reunião na 5ª Promotoria de Justiça, conforme ata anexa.

Nesta reunião, o Município apresentou os documentos inclusos e informações, em que busca justificar a sua conduta, com base especialmente nos artigos 23 e 24, ambos da Lei n.º 13.465/17, destacando, ainda, que houve aprovação pelo Município de Projeto de Regularização Fundiária, assim como foi expedida a Certidão de Regularização Fundiária, reconhecendo, expressamente, que o Cartório ainda não registrou a CRF na matrícula do imóvel, o qual é de natureza pública (de propriedade do próprio Município).

Ainda assim, em decisão administrativa específica (em anexo - Bloco 3), a Prefeitura entendeu por bem em realizar a entrega dos títulos de legitimação fundiária.

Informou, ainda, que há previsão de novas solenidades para a entrega de novos títulos

de legitimação fundiária.

Posto este cenário base, solicito o apoio desta eg. Coordenadoria, a fim de analisar a (i)licitude da conduta do Município (agravada pela circunstância da disputa eleitoral e da notícia de novas entregas de título de legitimação fundiária nos próximos dias/semanas), subsidiando a atuação deste órgão de execução para o deslinde do caso, eventualmente com elaboração de Nota/Instrução Jurídica/ apoio para elaboração de ACP, a fim de amparar atuação em defesa da ordem urbanística.

Ressalto que tramita na 5ª Promotoria de Justiça de Ibirité o PA - Acompanhamento de Políticas Públicas n.º MPMG-0114.22.000557-2 (SEI n.º 19.16.2503.0124378/2022-13), que tem por objeto a “Averiguação da normatização e efetiva implementação de política pública municipal em Ibirité que garanta a escoreita regularização fundiária dos núcleos informais consolidados e das edificações realizadas em cada uma das áreas.

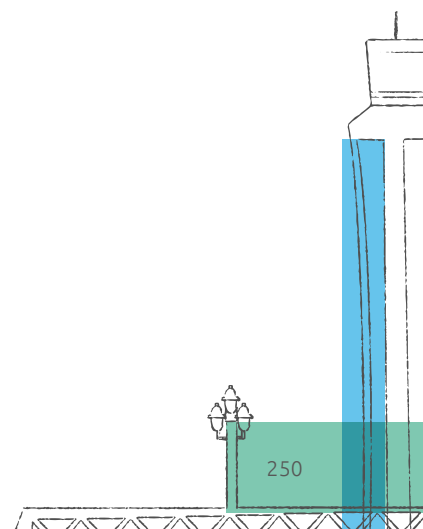
Na sequência, o Órgão de Execução encaminhou a Coordenadoria de Habitação e Urbanismo o procedimento SEI 19.16.2503.0124378/2022-13, que documenta o PA - Acompanhamento de Políticas Públicas n.º MPMG-0114.22.000557-2.

Vieram os autos para exame. É o relatório.

2. ANÁLISE

Como se sabe, a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) é um instrumento jurídico e social de extrema importância para a promoção da inclusão social, a redução das desigualdades e o desenvolvimento sustentável nas cidades brasileiras. Ela abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Na Reurb de Interesse Social (Reurb-S), que trata dos núcleos urbanos ocupados predominantemente por populações de baixa renda, por vezes em situação de vulnerabilidade social e em áreas ocupadas informalmente por falta de alternativas habitacionais, destaca-se o potencial da Reurb para a efetivação dos direitos à moradia e à cidade sustentável, mais justa e inclusiva.



De fato, para quem tem muito pouco, a perspectiva de regularização fundiária representa um momento de fortes e inesquecíveis emoções, grande felicidade e sentimento de eterna gratidão para com todos os que contribuíram com a regularização e a conquista do imóvel próprio, conferindo aos beneficiários o reconhecimento de um lar que lhes pertence de fato e de direito, materializando um sonho de longa data⁵². Isso não só elimina o medo constante de remoção ou despejo, mas também possibilita o acesso a serviços essenciais e crédito para melhorias na habitação e na qualidade de vida.

Feitas estas considerações iniciais, consta dos autos que, na data de 10/09/2024, o Prefeito William Parreira promoveu um grande evento no Estádio Municipal de Ibitaré, intitulado “SOLENIDADE OFICIAL DE ENTREGA DOS PRIMEIROS TÍTULOS DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA DA HISTÓRIA DE IBITARÉ”, oportunidade na qual distribuiu milhares de títulos de legitimação fundiária a ocupantes de núcleos urbanos informais da cidade.

Como motivação para a realização da solenidade de entrega dos títulos de legitimação fundiária, o Município apresentou ao Órgão do Ministério Público um Despacho, não datado, mas com referência ao Processo Administrativo n. 1906/2022 (Reurb-S), no qual sustenta a necessidade urgente de emissão dos títulos de legitimação fundiária, antes do registro das matrículas das unidades regularizadas, nos seguintes termos:

Considerando a não conclusão integral do processo no ato da aprovação do projeto urbanístico, observou-se que tal situação pode incorrer em novos parcelamentos irregulares da área, o que dificulta significativamente a finalização do projeto de regularização fundiária pelo município.

Diante desse cenário, entende-se que a entrega dos títulos de legitimação fundiária aos ocupantes, conforme previsto na Lei 13.465/2017, é medida necessária e urgente para garantir a segurança jurídica dos moradores e evitar a continuidade de ocupações irregulares. Além disso, o reconhecimento prévio da posse pelos moradores auxilia na estabilização da área e no cumprimento da função social da propriedade, conforme disposto no artigo 50 da Constituição Federal.

Sendo a área objeto de regularização de propriedade municipal conforme matrícula 16.338, o município deve proceder com o encerramento do presente expediente, entregando os títulos de

52 SANTOS, P. D. Emoções marcam cerimônia de regularização fundiária de 256 famílias – **Boletim Classificador**, 10 jul. 2023. Disponível em: <<https://boletimclassificador.com.br/emocoes-marcamcerimonia-de-regularizacao-fundiaria-de-256-familias/>>. Acesso em: 28 set. 2024; Prefeitura de Alagoinhas entrega títulos de propriedade a moradores do Petrolar. **Prefeitura Municipal de Alagoinhas**, [s.d.]. Disponível em: <<https://www.alagoinhas.ba.gov.br/index.php/prefeitura-dealagoinhas-entrega-titulos-de-propriedade-a-moradores-do-petrolar/>>. Acesso em: 28 set. 2024; **APIÚNA/SC: MUNICÍPIO ENTREGA MAIS 70 MATRÍCULAS E SEGUE SENDO DESTAQUE EMREURBI**, 26 ago. 2024. Disponível em: <<https://www.adehasc.com.br/apiuna-sc-municipio-entregamais-70-matriculas-e-segue-sendo-destaque-em-reurb/>>. Acesso em: 28 set. 2024; **GOIOXIM/PR: REURB SEGUE REALIZANDO SONHOS, NÚCLEO CENTRO É REGULARIZADO!**, 26 set. 2024. Disponível em: <<https://www.adehasc.com.br/goioxim-pr-reurb-segue-realizando-sonhos-nucleocentro-e-regularizado/>>. Acesso em: 28 set. 2024; Registro Para Todos entrega 130 títulos de propriedade em Viana. **Portal do Poder Judiciário do Estado do Maranhão (TJMA)**. Disponível em: <<https://www.tjma.jus.br/midia/portal/noticia/510635/registro-para-todos-entrega-130-titulos-depropriedade-em-viana>>. Acesso em: 28 set. 2024.

legitimação fundiária aos moradores. Essa ação, embora realizada antes do registro definitivo no Cartório de Imóveis, segue os ditames legais e visa à regularização da área, consolidando o direito à propriedade.

Da Fundamentação:

1. Lei 13.465/2017: Esta lei estabelece os mecanismos de Regularização Fundiária urbana (Reurb), criando um procedimento para a concessão de títulos de legitimação fundiária para áreas informais. A entrega de títulos preliminares pelo poder público está prevista na legislação como um dos passos iniciais do processo de regularização, mesmo que o registro no cartório ocorra em uma fase posterior. O artigo 23 da referida lei permite a legitimação fundiária como instrumento de regularização, podendo ser concedida antes do registro formal, desde que o município cumpra os requisitos previstos em lei.

2. Legitimação Fundiária (Art. 24, Lei 13.465/2017): A legitimação fundiária pode ser utilizada tanto para reconhecer a posse de uma área pública como para formalizar a propriedade. Esse título é provisório até que o registro final seja feito no cartório, servindo como um ato preparatório para regularizar a situação fundiária. Ele confere aos ocupantes uma segurança jurídica provisória.

3. Autonomia Municipal (Art. 30, CF/88): A Constituição Federal, no artigo 30, inciso VIII, assegura aos municípios a competência para promover o ordenamento territorial e a regularização fundiária de áreas urbanas. O município, por meio de seu poder executivo, pode entregar os títulos de legitimação fundiária como um passo dentro de suas atribuições, preparando o processo para o registro final.

4. Função Social da Propriedade (Art. 5º, CF/88): A entrega dos títulos se alinha com o princípio constitucional da função social da propriedade, que incentiva a regularização de áreas informais e visa garantir o acesso à moradia, promovendo a inclusão social e a legalização fundiária,

5. Aquisição de Justo Título (Art. 34, CTN/1966): Durante a realização do Cadastro Multifinalitário, foi observado que os munícipes carecem de acesso à rede de energia e esgotamento sanitário devido a impossibilidade de emissão de Certidão de Número, eis que o parcelamento não é aprovado. Dessa forma, o Município conduziu a aprovação do parcelamento da gleba denominada Primavera, para que fosse possível a emissão da Certidão de Número que, configuraria o Justo Título para que fosse possível a ligação de padrões de água e energia nas casas. Não obstante, através da titulação é possível organizar as atividades comerciais no núcleo a ser regularizado, em consonância com o artigo precitado. Assim, alcançamos mais um pilar no desenvolvimento sustentável da cidade e no ordenamento territorial, visto que será garantido acesso a serviços diante da formalização de edificações comerciais.

Assim, a entrega dos títulos de legitimação fundiária pelo prefeito, mesmo antes do registro da Reurb no cartório, está legalmente respaldada. Como o processo se encontra com os respaldos



da Lei Federal nº 13.465/2017 e Lei Municipal nº2199/2018, conclui-se que, o encaminhamento imediato ao cartório para os trâmites de registro final deve ser mantido, de modo a garantir a conclusão definitiva do processo de regularização fundiária.

Assim, recomenda-se o encerramento do expediente administrativo com a entrega dos títulos de legitimação fundiária, memoriais e plantas individuais de cada morador que tenha devidamente cumprido os requisitos da Lei 13.465/2017, com as devidas orientações previstas no art. 5º do art. 23 especialmente aqueles que não são concessionários, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural os quais identificamos através do portal SAEC — Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado, em lista anexa os quais configuram como proprietários. (Despacho Administrativo - Documentos Instrutórios 8066306)

A propósito do contido na motivação exposta, é de se ponderar que:

- a. A emissão dos títulos de legitimação fundiária e sua entrega a milhares de beneficiários da Reurb, quando ainda não há registro da CRF no cartório de registro de imóveis, é medida temerária e questionável, que, ao contrário do que possa parecer, não contribui para o sucesso de uma política de regularização fundiária de interesse social, mas pode comprometê-la.
- b. A Lei 13.465/2017, notadamente seus arts. 23 e 24, não dispõe sobre a entrega de “títulos preliminares” pelo poder público, como sustenta o Despacho. Em sentido diverso, o 5º do art. 23 da Lei dispensa expressamente a apresentação de títulos individualizados para a confecção da CRF ou para seu processamento no cartório de registro de imóveis.
- c. O último ato administrativo do Município no processo de Reurb é a emissão da CRF (art. 28 da Lei 13.465/2017) e a entrega de títulos de legitimação fundiária não tem o condão de finalizar procedimentos de Reurb, nem é medida urgente ou necessária a sua conclusão, tampouco confere titulação aos ocupantes ou segurança jurídica ao processo.
- d. O registro das matrículas das unidades pelo cartório de registro de imóveis, que é realizado após a emissão da CRF pelo Município, é o que confere a titulação e segurança jurídica aos ocupantes (art. 52 da Lei 13.465/2017).
- e. A emissão de títulos de legitimação fundiária também não visa ao reconhecimento da posse dos moradores (essa modalidade objetiva à aquisição de propriedade), como sustenta o referido Despacho, sendo o reconhecimento da posse condição para a legitimação fundiária, não o contrário.
- f. Não é crível que a emissão de títulos de regularização fundiária para Reurb, que ainda possui pendências a resolver para o registro da CRF, vá impedir novos parcelamentos irregulares da área de propriedade do Município ou ensejar a finalização da Reurb.

De fato, entre os institutos que podem ser empregados visando à regularização fundiária, a Lei 13.465/2017 introduziu a legitimação fundiária no ordenamento jurídico, que objetiva conferir o direito à propriedade de



imóveis situados em áreas urbanas ocupadas irregularmente, instituto já considerado a forma preferencial de titulação nos processos de Reurb⁵³, em razão de aquisição do direito de propriedade sobre a unidade imobiliária.

Em qualquer caso e nos termos do art. 28, VI e VII, da Lei 13.465/2017, os últimos atos do processo administrativo de regularização fundiária serão a expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo Município e o seu registro no cartório de registro de imóveis, sendo que o teor e conteúdo da CRF está descrito nos arts. 11, V, e 41 da Lei 13.465/2017, que não faz alusão à (necessidade de) emissão de títulos de legitimação fundiária, senão à listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado:

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

(...)

V - **Certidão de Regularização Fundiária (CRF)**: documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, **no caso da legitimação fundiária** e da legitimação de posse, **da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos**;

(...)

Art. 41. A **Certidão de Regularização Fundiária (CRF)** é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização;

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI - a **listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária** ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Note-se que, quando o inc. VI do art. 41 da Lei 13.465/2017 diz *por título de legitimação fundiária*, não está nominando um documento (título de legitimação fundiária), senão fazendo menção a que título (ou com base em qual instituto, entre os do art. 15 da Lei 13.465/2017) está sendo regularizada cada uma das unidades insertas na CRF.

53 ARTIGAS, P. S.; YNOUE, L. M. DO N. **A regularização fundiária urbana e a lei 13.465/17**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/349380/a-regularizacao-fundiaria-urbana-e-alei-13-465-17>>. Acesso em: 28 set. 2024.



Ou seja, o ato final do procedimento administrativo de Reurb é a emissão da CRF (não de títulos de legitimação fundiária), seguida do “registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado” (art. 44, §1º, III, da Lei 13.465/2017).

Conforme já referido acima, semelhante disposição consta do §5º do art. 23 da Lei 13.465/2017, dirigida especificamente à legitimação fundiária e assim colocada:

Art. 23. (...)

§ 5º Nos casos previstos neste artigo, **o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado** e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

Significa dizer que a emissão de título de legitimação fundiária é uma providência facultativa, que não equivale à efetiva titulação, que somente ocorrerá com o registro dos direitos indicados na CRF e abertura das matrículas das unidades.

Especificamente na Reurb-S, modalidade na qual há isenção de custas e emolumentos para o registro no cartório (art. 13, §1º, da Lei 13.465/2017), poder-se-ia até afirmar que será sempre desejável que as cerimônias de entrega de títulos sejam realizadas após a emissão pelo cartório de registro das respectivas matrículas das unidades regularizadas e visando à sua entrega aos beneficiários, já que será nelas que se consubstanciará a titulação dos ocupantes, um dos objetivos da Reurb.

Neste contexto, é de se considerar que uma solenidade para entrega de títulos de legitimação fundiária, quando não houve o registro da CRF e quando ainda cabe nota devolutiva fundamentada por parte do cartório, além de desnecessária para o êxito da Reurb, pode até comprometê-la, ao transmitir aos beneficiários a falsa impressão de que já foram titulados e que a Reurb foi concluída com sucesso, quando isto ainda não ocorreu.

Vale dizer: **(a)** a partir da emissão dos títulos de legitimação fundiária, aqueles beneficiários que procurarem o cartório de registro de imóveis para obtenção das matrículas, ávidos pela conclusão da regularização, não conseguirão registrá-los, nem receber suas matrículas, à míngua do prévio registro da CRF, o que gerará frustração, indubitavelmente; **(b)** por outro lado, os que entenderem que já “atingiram” a regularização, em razão do recebimento de títulos de legitimidade fundiária, em solenidade oficial, conduzida pelo Poder Público Municipal, permanecerão sem a efetiva regularização, frustrada indefinidamente.

Além disto, todos estes beneficiários correrão o risco de, eventualmente, perderem a isenção de custas e emolumentos, já que, nos termos do art. 56 do Decreto 9.310/2018, para a dispensa de custas e emolumentos prevista na Lei nº 13.465/2017, o título de legitimação fundiária acaso emitido deve ser apresentado pelos beneficiários ao cartório de registro de imóveis no prazo máximo de um ano, contado da data de



emissão do título.

Assim, nas hipóteses em que a CRF ainda comporta a emissão de notas devolutivas por parte do cartório, assim como suscitação de dúvida, não pode o Município concluir que estará tudo resolvido na fase do registro da regularização fundiária (pior: levar os beneficiários da Reurb, muitos deles vulneráveis e hipossuficientes, à mesma conclusão equivocada e precipitada).

Corroborando a necessidade de segurança jurídica no procedimento da Reurb, informações da Oficial Registradora, prestadas em declarações feitas ao Promotor de Justiça da Comarca, esclarecem que:

Conforme inclusa petição e documentos, a DRA. IVANA ISABEL PINHEIRO, Oficial do Serviço de Registro de Imóveis de Ibirité, informa os trabalhos realizados pelo Cartório de Imóveis de Ibirité no âmbito dos procedimentos de REURB em andamento pela Prefeitura de Ibirité em relação aos bairros Primavera, Águia Dourada e Boa Vista, apresentando as razões pelas quais se mostraram inviáveis, até o momento, o registro da CRF apresentada pela Prefeitura de Ibirité.

A DRA. IVANA ISABEL PINHEIRO ressalta que desde o dia 10 de setembro de 2024 já recebeu mais de cem pessoas munidas de documentos expedidos pela Prefeitura Municipal, em que consta que a Prefeitura concedeu em maio de 2024 legitimação fundiária a diversos munícipes, pleiteando tais pessoas o registro de tal ato e a obtenção da matrícula de seus imóveis, o que não se revela juridicamente possível, pelas razões ora informadas por escrito ao Ministério Público. Que, exemplificativamente, apresenta ao Ministério Público vias dos documentos fornecidos pela Prefeitura aos beneficiários, destacando casos em que um lote foi atribuído a mais de uma pessoa, bem como a situação de um mesmo beneficiário receber mais de um lote e ainda a atribuição de legitimação fundiária pela Prefeitura em área de servidão de titularidade da CEMIG.

(...)

A DRA. IVANA ISABEL PINHEIRO destaca que nos próprios documentos apresentados pela Prefeitura de Ibirité há divergências, inclusive, de assinaturas subscritas pelas autoridades municipais, o que resulta, inclusive, em maior dificuldade para a realização dos registros, ante a necessidade de reconhecimento de firmas e demais providências, figurando como óbice adicional à realização dos trabalhos. Destaca que sobreditos títulos individuais foram apenas prenotados e serão objeto da devida qualificação.

A DRA. IVANA ISABEL PINHEIRO destaca, por fim, que norteia os seus trabalhos no Ofício de Imóveis tendo em mira a conclusão adequada dos procedimentos de regularização fundiária em andamento no Município, não sendo rara a demora da Prefeitura em atender as providências inseridas em notas devolutivas. (Ata de Reunião 8086914)



Enfatize-se: não é lícito, nem seguro, procedimento de Reurb que atribua uma mesma unidade imobiliária a mais de uma pessoa, nem que confira a um único beneficiário de legitimação fundiária mais de um lote.

As declarações fornecidas pela Oficial Registradora estão respaldadas pela apresentação de Nota de Devolução datada de 16/09/2024 (Documentos Instrutórios 8086939), entre outras notas devolutivas encartadas nos autos SEI MPMG 19.16.2503.0124378/2022-13).

Além disso, ainda que o Município realize sua atividade administrativa adequadamente até a emissão da CRF, ela não afasta a atuação do cartório de registro de imóveis, prevista no art. 42 e ss. da Lei 13.465/2017.

Assim, sempre será melhor, nos casos de Reurb-S, que as solenidades de entrega de títulos considerem a entrega das matrículas, ainda que facultada a entrega também do título individualizado de legitimação fundiária.

Em síntese, a emissão de títulos de legitimação fundiária não é uma prática vedada pela legislação urbanística, embora tampouco seja uma condição para a conclusão do processo de regularização fundiária e para a emissão de Certidão de Regularização Fundiária (esta sim, um ato imprescindível à conclusão do processo de Reurb), razão pela qual deve ser desenvolvida com muita cautela e somente após o registro da CRF, sendo essencial o diálogo constante com o cartório de registro de imóveis.

Assim, considerando: ser a solenidade de entrega de títulos de legitimação fundiária desnecessária para a conclusão ou o sucesso da regularização fundiária; o fato de que o cartório ainda não havia registrado as matrículas das unidades; o período de campanha eleitoral; os elementos de convicção apontando irregularidades na emissão dos títulos de legitimação fundiária; e a importância que a regularização fundiária representa para seus beneficiários, notadamente nos casos de Reurb-S; revela-se adequada a suspensão da entrega de títulos de legitimação fundiária até que haja o registro da CRF ou, em caso de devolutiva do cartório, até que sejam atendidas as exigências da respectiva nota.

Também é necessária a avaliação das repercussões da realização da solenidade no âmbito da Justiça Eleitoral, verificação atinente às atribuições do Ministério Público Eleitoral.

3. CONCLUSÃO

Pelo exposto, conclui-se que:

- a. A Reurb é um importante instrumento de inclusão social e regularização de núcleos urbanos informais, disciplinado pela Lei nº 13.465/2017, que tem entre seus objetivos a titulação de ocupantes de áreas ocupadas irregularmente.
- b. A Certidão de Regularização Fundiária é o documento administrativo que formaliza a aprovação da regularização fundiária pelo Município, sendo necessária para que o processo de regularização seja concluído e registrado no cartório de imóveis, com a titulação dos ocupantes.



- c. Embora a entrega de títulos de legitimação fundiária seja admitida Decreto 9.310/2018 (art. 56), não é um ato indispensável para a conclusão do processo de Reurb, não concretizando a titulação, que somente ocorre com o registro dos direitos indicados na CRF.
- d. A realização de solenidades para entrega de títulos de legitimação fundiária sem que tenha ocorrido o registro da CRF no cartório pode gerar confusão entre os beneficiários, levando-os a acreditar que o processo de regularização foi finalizado, quando ainda não o foi. A confusão pode comprometer a efetiva regularização e titulação, com a emissão das matrículas das unidades pelo cartório de registro de imóveis, bem como prejudicar o benefício da isenção de custas e emolumentos, nas hipóteses em que houver o decurso do prazo de um ano para o registro no cartório.
- e. É necessária a suspensão da entrega de títulos de legitimação fundiária até o registro da CRF ou, em caso de devolutiva pelo cartório de registro de imóveis, até atendidas as exigências da respectiva nota.
- f. A realização de eventos de entrega de títulos de legitimação durante o período eleitoral deve ser avaliada pelo Ministério Público Eleitoral, considerando o impacto que a regularização fundiária tem sobre os beneficiários, especialmente em áreas de interesse social.

Sendo o que cumpria fazer no momento, a Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo expede a presente, sem caráter vinculante, respeitada a independência funcional dos Órgãos de Execução do Ministério Público do Estado de Minas Gerais.

Belo Horizonte, 27 de setembro de 2024.

Leonardo Castro Maia

Promotor de Justiça

Coordenadoria de Habitação e Urbanismo

