



**LETÍCIA SAYURI SIBATA**

**RENATA OLIVEIRA SENA**

**Análise do Processo de Regularização Fundiária Urbana: Um  
estudo de caso na cidade de Lavras - MG**

**LAVRAS – MG**

**2022**

**LETÍCIA SAYURI SIBATA**

**RENATA OLIVEIRA SENA**

**Análise do Processo de Regularização Fundiária Urbana: Um  
estudo de caso na cidade de Lavras - MG**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado  
à Universidade Federal de Lavras, como parte  
das exigências do Curso de Engenharia  
Civil, para a obtenção do título de Bacharel.

Profª. Dra. Priscilla Abreu Pereira Ribeiro  
Orientadora

**LAVRAS – MG**

**2022**

**LETÍCIA SAYURI**  
**RENATA OLIVEIRA SENA**

**Análise do Processo de Regularização Fundiária Urbana: Um  
estudo de caso na cidade de Lavras – MG**

**Analysis of the Urban Land Regularization Process: A case  
study in the city of Lavras - MG**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado  
à Universidade Federal de Lavras, como parte  
das exigências do Curso de Engenharia  
Civil, para a obtenção do título de Bacharel.

Dra. Priscilla Abreu Pereira Ribeiro UFLA  
Dr. Lucas Henrique Pedrozo Abreu UFLA  
Me. Giovani Salomão Teixeira UFLA

---

Profa. Dra. Priscilla Abreu Pereira Ribeiro  
Orientadora

**LAVRAS – MG**

**2022**

## **AGRADECIMENTOS**

Agradecemos primeiramente a Deus por sempre cuidar de todos os detalhes, por sua fidelidade e amor, por nos dar forças e capacidade para chegar aonde chegamos.

Agradecemos também aos nossos pais pelo amor incondicional e pela confiança depositada em nossas escolhas. Aos nossos companheiros, que sempre estiveram ao nosso lado incentivando, aconselhando e auxiliando no decorrer dessa trajetória; e aos demais amigos e familiares que de forma direta ou indireta puderam contribuir para a nossa formação acadêmica.

A nossa professora Dra. Priscilla A. P. Ribeiro, por disponibilizar do seu tempo para nos orientar e por sua dedicação no desenvolvimento deste trabalho.

Queremos agradecer também a todos os professores que tivemos no decorrer dessa graduação, que compartilharam de seus conhecimentos teóricos e práticos que levaremos para toda a nossa profissão.

## RESUMO

A realidade encontrada nas zonas urbanas das cidades, decorrente da formação de loteamentos e construções realizadas informalmente, contribuíram para os problemas de moradia e ocupações ilegais, construções que em sua arquitetura, estrutura e documentos do imóvel, poderão estar parcialmente ou inteiramente irregulares, infringindo as Leis Municipais e Federais, como Código de Obras, Plano Diretor, Plano Habitacional, Leis de Uso e Ocupação do Solo. Nesse sentido, o presente trabalho tem como objetivo demonstrar através de um estudo de caso no Município de Lavras, MG, os processos da regularização fundiária urbana. Abrangendo todas as etapas do processo para uma regularização imobiliária por completo, desde o levantamento de dados até a etapa de registro do imóvel no cartório de registro de imóvel da cidade, feita por prestadores de serviços da engenharia civil. A metodologia utilizada foi a de abordagem descritiva e explicativa. Com o resultado do estudo de caso, verifica-se que a finalização das etapas do processo é de suma importância para processos futuros, como venda, doação, financiamentos e entre outros. Sendo assim, outro fator importante é a conscientização da população a cerca da regularização de imóveis.

**Palavras-chave:** Regularização Fundiária Urbana. Construção. Informalidade.

## SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	7
2	Justificativa.....	8
3	Referencial teórico.....	9
3.1	Contexto da Regularização Fundiária no Brasil .....	9
3.2	Contexto jurídico sobre a regularização .....	10
3.3	Legislação Municipal.....	11
3.4	A regularização de imóveis na prefeitura .....	13
3.5	Convenção de Condomínio.....	15
3.6	Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB .....	16
4.	Metodologia.....	17
4.1	Caracterização do estudo .....	17
4.2	Contextualização histórica sobre o ambiente de estudo .....	17
4.2.1	Sobre o Município de Lavras .....	17
4.2.2	Coleta de Dados.....	19
4.2.3	Análise dos Dados .....	19
5	Análise e discussão do estudo de caso .....	22
6	Base de cálculo para os emolumentos .....	30
7	Conclusão .....	31
8	Referências bibliográficas .....	32

## 1 INTRODUÇÃO

A regularização imobiliária é um dever de todo cidadão conforme as leis municipais e federais. Porém, o cenário de irregularidade é recorrente em quase todas as cidades e a quantidade de ocupações irregulares é uma realidade que preocupa.

Essa informalidade imobiliária é um problema histórico gerado pelas ocupações e invasões sem qualquer título, loteamentos executados de forma ilegal, vendas e doações sem registros, ou quando registrados, eram documentados com precariedade de informações.

De acordo com levantamento r pelo Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR, 2019), calcula-se que dos 60 milhões de domicílios urbanos, 30 milhões não possuem escritura. Ou seja, cerca de metade dos imóveis no Brasil possuem algum tipo de irregularidade, englobando todas as classes sociais, desde favelas até condomínios de alto padrão.

Na cidade de Lavras, MG, não é diferente, buscou-se por informações na prefeitura municipal de Lavras, e de acordo com responsável pelo setor de obras, o município possui aproximadamente metade dos imóveis que podemos chamar de clandestinos, pois não possuem registros e são vendidos muita das vezes na modalidade informal.

Ressaltasse a importância da regularização, mostrando além dos processos a serem feitos, como também os benefícios gerados para todos os envolvidos. A fim de promover a regularização imobiliária, e na tentativa de evitar novas irregularidades, bem como a ocupação por área de riscos e insalubres, ou até mesmo em áreas de preservação permanente.

O objetivo do presente trabalho, é o aprendizado das etapas do processo de regularização imobiliária, desde o contato do cliente com o profissional habilitado, até o processo de averbação do imóvel na matrícula, e a compreensão sobre a importância de se ter um imóvel com as documentações regularizadas.

## 2 JUSTIFICATIVA

Dentre as principais causas para a elevada quantidade de imóveis irregulares temos, a complexidade e o excesso de burocracia das normas para uma construção inicial, gerando construções sem projeto aprovado na prefeitura, ou até mesmo com aprovação, porém com execução em desacordo com o projeto.

A oneração elevada dos custos para a regularização dos imóveis, também é um fator limitante para grande parte dos proprietários, visto que a diferença dos valores a serem pagos por metro quadrado, entre um projeto de regularização e um projeto de aprovação inicial, para os órgãos como prefeitura e cartório, é considerável, gerando desmotivação dos proprietários.

O desinteresse de alguns moradores, por falta de entendimento sobre a regularização, por não conhecer sobre os processos necessários e os benefícios gerados pelo imóvel em situação regular. Alguns se enganam e acreditam que seus imóveis estão regularizados, pelo simples fato de estarem em dia com o Imposto Predial Territorial e Urbano (IPTU).

Sobre as vantagens geradas pela regularização, para os proprietários com os imóveis regularizados, temos as questões econômicas como aumento da liquidez do imóvel, podendo comercializar por um valor melhor, sem impedimentos documentais, gerando benefícios até mesmo para os sucessores dos proprietários, e possibilidade de utilização do imóvel como garantia de empréstimos. Na prefeitura, o recolhimento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) possui maior precisão, evitando cobranças indevidas. No cartório de registro de imóveis, o proprietário poderá registrar seu imóvel, que automaticamente gera benefícios financeiros para os cartórios com os processos de averbações, podendo fazer registros de compra e venda, transferências e outros registros.

### **3 REFERENCIAL TEÓRICO**

#### **3.1 Contexto da Regularização Fundiária no Brasil**

A partir da segunda metade do século XX aconteceram mudanças significativas nos âmbitos sociais, econômicos, políticos e demográficos no Brasil, resultando em um processo acelerado de urbanização, com a população buscando melhores condições de vida.

O crescimento desordenado dos centros urbanos, provocado principalmente pelo êxodo rural, teve como consequência problemas sérios na estrutura fundiária, uso e ocupação do solo, que resultam em insegurança jurídica, vulnerabilidade social e conflitos patrimoniais para a população.

Segundo a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) (2015), 84,72% da população brasileira vive em áreas urbanas e 15,28% dos brasileiros vivem em áreas rurais (IBGE, 2015). No município de Lavras, o Censo do ano de 2010 registrou que 87.856 cidadãos vivem em áreas urbanas, o que corresponde a 95,3% da população, enquanto apenas 4.344 vivem em áreas rurais (IBGE, 2010).

No âmbito do direito à moradia adequada, uma série de condições devem ser atendidas para que seja considerada de tal forma. E uma dessas condições, segundo o comentário nº 4 do Comitê das Nações Unidas sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (1991), é a segurança jurídica de posse, que reflete sobre a proteção legal contra despejos forçados, perseguição, demolições e ameaças.

A regularização fundiária nos centros urbanos é essencial não somente para garantir dignidade, inclusão, cidadania, qualidade de vida e acesso aos seus direitos para as populações menos favorecidas, mas também é fundamental para melhorar as condições de tais setores sociais ao lhes conceder juridicamente a propriedade de bens que, a partir de então, ingressarão na economia formal, circunstância que contribui também para o desenvolvimento socioeconômico sustentável do País.

De acordo com a última Pesquisa de Informações Básicas Municipais (MUNIC), 3374 municípios brasileiros, de um total de 5570, ou seja, 60,6% do total, registraram a presença de loteamentos irregulares e/ou clandestinos em seus territórios (IBGE, 2017).

As cidades foram divididas em locais centralizados onde há boa infraestrutura, saneamento básico, saúde, educação, geralmente direcionada à menor taxa da população com melhores condições econômicas, e locais onde há deficiência de ofertas desses recursos, para a população mais frágil, situada nas periferias, com baixo poder aquisitivo.

### **3.2 Contexto jurídico sobre a regularização**

O artigo 6º da Constituição de 1988, com a Emenda Constitucional nº 90 de 15 de setembro de 2015, dedicado aos direitos sociais, evidencia que:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Desde o princípio da urbanização, muitos imóveis foram construídos nas periferias das cidades com deficiências, sem acesso a deslocamento, a serviços de escola e de saúde. A primeira lei brasileira que discorre sobre a divisão do solo para fins urbanos foi o Decreto Lei 58/37, que logo foi abolida pela má técnica legislativa empregada. Vieram então o Decreto 3.079/38, Decreto Lei 1.068/39, Decreto Lei 271/67 e, por fim, a Lei de Parcelamento de Solo Urbano, a Lei 6.766/79, a qual fazia o parcelamento das terras situadas em território urbano, em dois tipos, sendo um deles o loteamento, quando se necessita de abrir, modificar ou ampliar vias, e o outro o desmembramento, quando se aproveita do sistema viário existente.

A principal lei referente à regularização fundiária no Brasil é a lei 13.465/17 de 11 de julho de 2017, a qual tem origem na Medida Provisória 759 e visa resolver os graves problemas de distribuição da terra e do domínio, introduzindo métodos de transferência de imóveis da União, dispondo sobre as regularizações urbanas e rurais, sobre a quitação dos benefícios concedidos aos acordados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária (BRASIL, 2017).

Segundo o Art. 10 dessa lei, os objetivos da Regularização Fundiária Urbana (REURB), a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios são:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos

aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior; II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes; III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados; IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda; V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade; VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas; VII - garantir a efetivação da função social da propriedade; VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes; IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo; X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais; XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Para os imóveis em situação de informalidade, o art. 11 da Lei 13.465/2017 fala sobre a possibilidade de demarcação urbanística, que vem a ser o procedimento destinado a identificar os bens públicos e privados que assim se encontram, e obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula desses imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município. Assim se conceitua a legitimação de posse, reconhecida como a aquisição do direito real da propriedade.

### **3.3 Legislação Municipal**

Uma das leis mais importantes que regem o município é o Plano Diretor, obrigatório para todas as cidades com mais de vinte mil habitantes, de acordo com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). A partir de sua aprovação pela Câmara Municipal, ele torna-se um instrumento oficial da política de desenvolvimento e expansão urbana, essencial para o processo de desenvolvimento do município, promovendo o direito à

cidade sustentável definido como o direito à moradia, ao meio ambiente protegido, à infraestrutura urbana, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer (LAVRAS, 2007).

Segundo TEMER (2001), o Plano Diretor tem o objetivo de controlar o mau uso territorial causado pelo crescimento e expansão das cidades e prezar pela qualidade de vida da população. Toda edificação, de qualquer porte ou finalidade, deve cumprir com as normas impostas pela prefeitura municipal, assim como a regularização. Um crescimento mal planejado das cidades pode acarretar dificuldades no tráfego com vias congestionadas, degradação ambiental causando enchentes e desmoronamentos, regiões sem infraestrutura e poluição. Quando isso já é uma realidade, esses problemas requerem alto custo e tempo para corrigi-los. Logo, é significativa a importância de haver um maior planejamento e leis que amparam e dão um caminho para que todos vivam com dignidade, através de um plano habitacional e ambiental, para melhorar as condições de vida da população.

Juntamente com o Plano Diretor, encontra-se o Código de Obras, que tem como objetivo regular o crescimento e subsidiar a fiscalização das edificações presentes no território urbano pertencente ao município, objetivando proporcionar regularização e segurança às obras, preservar o meio ambiente e a qualidade de vida dos habitantes.

Cada município possui seu próprio código de obras, prezando pela necessidade e oportunidade de cada região, atentando-se para todas as demais leis relacionadas à construção civil, como a lei de uso e ocupação do solo, lei de posturas, e tornando possível o controle e a fiscalização do espaço urbano.

O código de obras, dispõe sobre todas as regras a serem cumpridas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização das obras e edificações, sejam elas residenciais, comerciais e de serviço, industriais, especiais, mistas ou institucionais (LAVRAS, 2008). Alguns dos pontos ditados, por exemplo, são questões de acessibilidade às construções públicas, conforto acústico e privacidade em relação a vizinhos, execução de obras, questão de consumo de energia elétrica e água, área construída no terreno, área permeável necessária e demais adequações das edificações.

Outra ferramenta importante que ajuda no planejamento habitacional é a divisão geográfica das cidades em tipos de zoneamento, com a finalidade de ajustar o uso do solo e das edificações, suas alturas máximas permitidas e seu gabarito, dividindo as regiões quanto ao seu setor para as devidas atividades. O zoneamento se encontra dentro do Plano

Diretor de cada cidade e condiz com as características e necessidade de cada região. Seu objetivo é proteger e manter os recursos ambientais específicos, proporcionando bem-estar à população e preservando o meio ambiente. As divisões são feitas, por exemplo, em zonas residenciais, comerciais, industriais, mistas, institucionais etc.

Contudo, com a implementação de toda a legislação apresentada acima, fica a função da gestão municipal de fiscalizar e fazer cumprir-las, com o apoio de toda a população, para que todas as construções sejam benéficas a todos e legalmente registradas (JERÔNIMO, 2017).

### **3.4 A regularização de imóveis na prefeitura**

Vale ressaltar a importância da aprovação dos projetos na prefeitura, para atendimento da legislação vigente e regularização de obras a partir da obtenção do alvará de construção. O projeto aprovado na prefeitura garante que a construção foi feita por um profissional capacitado, pois exige um responsável técnico pela construção.

Quando análise do projeto é para aprovação inicial, a prefeitura emitirá o Alvará de Construção para a obra, que é o documento que autoriza o requerente a construir a edificação aprovada no projeto.

No projeto para regularização de um imóvel, assim como na aprovação de projeto inicial, é necessário retirar uma certidão de matrícula atualizada do terreno, comparecendo ao cartório de registro de imóveis do município, para se obter todos os seus dados. Na certidão de matrícula do imóvel consta fielmente todos os dados do imóvel como a localização, dimensões, lote, quadra, qualificação dos proprietários, datas dos registros e averbações, inventários, ações judiciais, compras e vendas, e alterações pelas quais o imóvel passou, ou seja, cada ato jurídico relacionado a ele é averbado na sua matrícula (JERÔNIMO, 2017).

Quando existe alguma incompatibilidade entre a descrição que consta no documento da Matrícula do imóvel e suas medidas reais, se faz necessário fazer a Retificação de Área. O objetivo da referida retificação é tornar o imóvel único e inconfundível, quando não se apresenta desta forma, separando-o de qualquer outro terreno, para que não haja nenhum outro documento ou matrícula com a mesma parte do terreno desse mesmo local (RAIMUNDO, 2001).

Geralmente necessita-se da Retificação na Matrícula do imóvel também quando a descrição dos seus dados se dá de forma precária, em que os proprietários precisam fazer uma divisão correta da área de cada condômino, ou quando acontece a venda de uma porção de seu terreno. Assim, finalizada a Retificação da Área, quando se faz necessária, e tudo se encontra averbado conforme a situação real do imóvel, fica tudo legal para que aconteça sua regularização junto à prefeitura municipal. O processo de aprovação de projetos arquitetônicos nas prefeituras ocorre com a participação de profissionais da área de engenharia civil ou arquitetura, que devem apresentar sua solicitação aos responsáveis pela secretaria de urbanismo do município, no setor de obras.

Quando o projeto não está de acordo com as normas da prefeitura, é cobrada uma multa de acordo à situação, se foi obra concluída, obra construída, obra em construção ou obra nova, podem variar de 8 a 15 UFML/m<sup>2</sup> de área construída de acordo com o Art.88 da Lei Complementar nº 425 aprovada pela Câmara Municipal de Lavras em 02 de julho de 2021.

De acordo com o Art. 101 da Lei Complementar nº 425 (LAVRAS, 2021), a regularização de obra concluída é para as edificações existentes, cuja conclusão seja comprovada exclusivamente por documentos oficiais da municipalidade até a publicação desta Lei Complementar. A regularização de obra construída é para as edificações com projeto aprovado, concluídas declaradamente até a data de publicação desta Lei Complementar. A regularização de obra em construção é para as edificações sem projeto aprovado, concluídas declaradamente até a data de publicação desta Lei Complementar. A regularização de obra nova é para as edificações com ou sem projeto aprovado, em fase de construção, paralisadas ou não, declaradamente até a data da publicação desta Lei Complementar.

Tanto o projeto para aprovação de construção inicial, quanto o projeto para regularização, possuem o objetivo final de obtenção do Habite-se, que é o documento que certifica que o imóvel está pronto para ser habitado.

Diante dessas informações, a construção de uma edificação sem projeto elaborado por um profissional e aprovado pela prefeitura, gera danos tanto para os proprietários, quanto para sociedade e para os governos locais. Uma construção sem projeto, poderá gerar desperdícios de materiais, gastos financeiros desnecessários, perda de tempo e outros prejuízos. Uma construção feita sem a elaboração de um projeto feito por um

profissional que possui conhecimentos e ferramentas para projetar, é provável que será levantada com base em achismos, podendo causar na edificação diversos tipos de manifestações patológicas, colapso de estruturas, com ambientes insalubres, com ventilação e iluminação insuficientes, gerando risco à saúde das pessoas que ali estiverem. Em relação as penalidades legais, poderão vir de órgãos fiscalizadores como Prefeitura que exigirá o alvará da obra, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) que solicita os projetos elaborados junto com a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), e Ministério de Trabalho que fiscaliza o registro dos trabalhadores da obra, onde, se não houver essas exigências, sofrerá penalidades.

Devido à estas questões, dentre outras, é imprescindível a contratação de um profissional habilitado para desenvolver o projeto de uma construção.

### **3.5 Convenção de Condomínio**

Quando há duas ou mais famílias residindo em residências pertencentes a um único terreno se faz necessário fazer a convenção de condomínio, a qual tem como objetivo fazer a regularização do convívio entre condôminos, do mesmo terreno, evitando, assim, qualquer discriminação, protecionismo entre as partes, sendo válidos para proprietários e para locatários (GONZALEZ, 2012).

Pela Lei nº 10.406 de 2002 é que foi estabelecida a convenção de condomínio, para a resolução de possíveis problemas entre condôminos e terceiros, acordado particularmente entre as partes envolvidas e deve estar em consonância com as leis públicas.

Segundo Gonzalez (2012), as principais informações contidas em uma convenção são: as áreas exclusivas e de uso comum de cada condômino, porcentagem da fração do terreno a que cada um tem direito, número de vagas de garagem que cada um possui e sobre as despesas, quanto e quando deve ser o pagamento que cada um deve contribuir.

Na ABNT NBR 127212 (2006) contém diretrizes para definição e cálculo de áreas comuns, privativas e frações ideais, usada e aceita em todo o território nacional, pelos cartórios de registro de imóveis, como parte integrante do memorial de incorporação. De acordo com a norma, o coeficiente de proporcionalidade, que dará origem à fração ideal da área de cada condômino, é calculado a partir do somatório das áreas de divisão não

proporcional e é definida, a partir daí a parte da área comum e do terreno referente a cada unidade, que é o resultado da divisão da soma das áreas de divisão não proporcional de cada unidade, pelo total geral das somas das áreas de divisão não proporcional (FERNANDES, 2019).

### **3.6 Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB**

Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) é um documento oficial emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar o qual certifica que uma determinada edificação possui conformidade com as medidas de segurança contra incêndio e pânico prevista em legislação específica. O referido documento possui validade de 5 anos para edificação ou espaço destinado ao uso coletivo, necessitando de atualização para consequente renovação do certificado, sendo este processo realizado através de análise de projeto técnico para adequações constantes da estrutura da edificação ao novo projeto. Sendo assim, tal documento é de primordial importância para correta aplicação das medidas de segurança em edificações e/ou locais destinados ao uso coletivo (CBMMG, 2021).

O nível de risco nas edificações se dá de acordo com sua carga térmica ou carga de incêndio, indicada na instrução técnica 09 (CBMMG, 2021). É através dos produtos contidos na edificação e quão inflamáveis eles são, altura e a área da edificação que se possui uma visão de potência e probabilidade de foco e expansão de incêndio e a dificuldade na evacuação e resgate das vítimas. Assim como nem toda edificação necessitará de todas as medidas consideradas especiais como hidrantes, sprinklers, entre outros, que será conforme nível de risco.

## **4. METODOLOGIA**

### **4.1 Caracterização do estudo**

O estudo foi realizado pelo método de abordagem descritiva e explicativa. Segundo Gil (1999), as pesquisas com método de abordagem descritiva, possuem a principal finalidade a descrição de características de determinado fenômeno ou situação, ou o estabelecimento de relações entre variáveis. Essa abordagem teve a intenção de investigar e descrever todo o processo da regularização imobiliária, em conjunto com os envolvidos, dentre eles, clientes, profissionais e órgãos responsáveis pelos tramites documentais.

Segundo Gil (1999), a pesquisa explicativa tem por finalidade a identificação dos fatores que determinam ou que contribuem para que um determinado fenômeno ocorra. Dessa forma, a pesquisa explicativa identifica os fatores que contribuem para que o processo de regularização imobiliária ocorra.

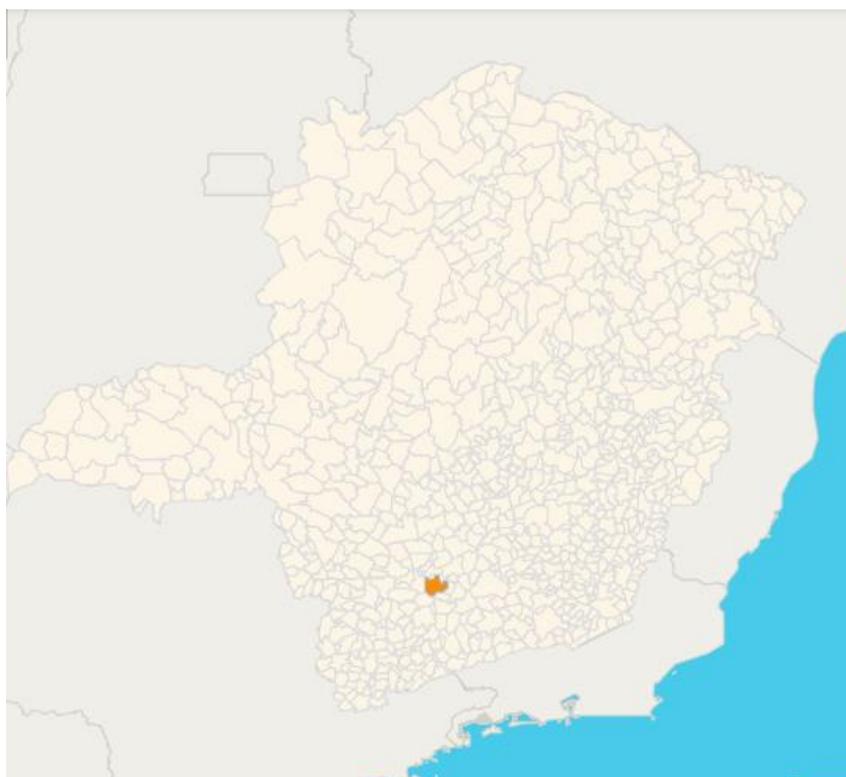
### **4.2 Contextualização histórica sobre o ambiente de estudo**

O trabalho foi realizado no município de Lavras, Minas Gerais, serão apresentadas algumas informações básicas sobre o ambiente de estudo.

#### **4.2.1 Sobre o Município de Lavras**

O município de Lavras, localizado na região sul do estado de Minas Gerais (Figura 1), possui de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2021), uma área territorial de 564,744 km<sup>2</sup>, uma população estimada de 105.756 pessoas e densidade demográfica 163.26 hab/km<sup>2</sup>.

Figura 1 – Localização do Município de Lavras



Fonte: IBGE (2021).

De acordo com as informações históricas sobre o município de Lavras, após a Proclamação da República, Lavras se solidificou como um dos principais polos regionais do estado de Minas Gerais, e foi berço de Francisco Sales, que foi um político que teve grande participação na República Velha. Nesse mesmo período, foram fundadas o Instituto Evangélico (1892) por Samuel Gammon, o Colégio Nossa Senhora de Lourdes (1900) pelas freiras da Congregação das Irmãs Auxiliares de Nossa Senhora da Piedade, o Grupo Escolar de Lavras (1907) pelo professor Firmino Costa, e a Escola Agrícola de Lavras (1908) que posteriormente, no ano de 1938, passou a ser chamada Escola Superior de Agricultura de Lavras (ESAL). Por causa da qualidade da educação em Lavras, o município tornou-se conhecido como “terra dos ipês e das escolas”, que foi um lema criado pelo jornalista Jorge Duarte (LAVRAS, 2017).

De acordo com IBGE (2014), os índices relacionados à saúde, educação e economia estão acima da média nacional. A expectativa de vida é de 77,8 anos, e o índice de desenvolvimento humano (IDH) de 0,782, indicando boa qualidade de vida para a população do município de Lavras.

### **4.2.2 Coleta de Dados**

Para essa etapa, utilizou-se dados do imóvel de um cliente real, que iniciou o processo de regularização imobiliária contemplando diversas etapas até a finalização completa da regularização. O cliente que não terá dados pessoais expostos por direitos fundamentais em preservação da sua imagem, contratou os serviços de um escritório de engenharia civil da cidade de Lavras.

O escritório, que também não terá seu nome exposto, forneceu informações e relatos de todo o processo desde o princípio até sua finalização. Foram feitos os levantamentos de todos os documentos obtidos durante o processo, as exigências feitas pela Prefeitura Municipal de Lavras e Cartório de Registro de Imóveis.

### **4.2.3 Análise dos Dados**

Para compreensão das partes do processo realizou-se busca de informações das legislações, para identificar quais documentos são exigidos para a regularização do determinado imóvel.

Nessa fase, o cliente fornece todos os documentos existentes do imóvel, desde inventário, registros feitos no passado, certidão de matrícula, imposto territorial urbano (IPTU), plantas arquitetônicas da edificação, e quaisquer outro que ele possuir em sua residência. Dessa forma, com os documentos em mãos, o profissional, no caso em estudo, o engenheiro civil, analisa os documentos e identifica por onde começar o processo.

O principal documento exigido para uma primeira análise é a certidão de matrícula ou transcrição do imóvel. Nele é possível obter informações dos proprietários, do lote e da edificação. É possível verificar se as informações pessoais dos proprietários estão atualizadas.

Os proprietários podem ser somente uma ou duas pessoas, no caso de casais, mas podem também ser muitos, pois englobam herdeiros que receberam em vida ou após a morte do proprietário anterior. Se houver dados como estado civil desatualizado, ou se algum dos proprietários faleceram e não foi finalizado o inventário, será necessário a

regularização desses documentos, pois isso impedirá a fase final da regularização do imóvel, que é o registro no cartório.

Resumidamente, no documento certidão de matrícula são certificadas as condições pretéritas e atuais do imóvel. É possível verificar também se o imóvel é garantia de alguma dívida, se está quitado ou se já foi financiado, se existe construção averbada, confrontantes, dimensões do terreno, entre outros.

Em relação as informações do lote, se houver precariedade na descrição das medidas perimetrais do lote, tendo área total do lote, porém não constando as dimensões de cada perímetro, ou o contrário, ou tendo informações imprecisas utilizando o termo “mais ou menos”, que é um caso comum dos registros antigos, ou quaisquer outro tipo de descrição que deixa dúvidas, será necessário o processo de retificação de área do lote (Lei 6.015/73, artigo 212).

Para verificação da necessidade da retificação de área, o profissional faz uma análise no local, comparando o que consta na matrícula com o que consta na realidade. Se houver omissão ou divergência de informações, analisa-se a complexidade do formato do lote, caso haja muitas angulações, será necessário antes da retificação de área, fazer um levantamento topográfico com georreferenciamento. Se o lote possuir poucas angulações internas, aproximando de um terreno de formato retangular, antes da retificação de área, pode-se fazer o levantamento topográfico com a trena.

As informações dos confrontantes como nome, cadastro do imóvel, inscrição imobiliária cadastral e localização, são emitidos pelo documento chamado certidão de localização com confrontação que é solicitado na prefeitura. Este documento pode ser solicitado de forma pública. As dimensões do lote com cada confrontante serão obtidas de acordo com o tipo de levantamento, podendo ser feita no momento do levantamento topográfico georreferenciado ou pelo levantamento topográfico com a trena, dependendo da complexidade geométrica do terreno.

Sobre as informações da edificação, é necessário verificar se o proprietário possui alguma planta arquitetônica da construção, a planta precisa estar aprovada pela prefeitura municipal de Lavras, com a expedição do habite-se, pois dessa forma o cliente terá isenção de taxas na prefeitura, de tudo que constar na planta. Caso haja ampliações, terá que pagar somente a diferença dos valores das guias, calculado de acordo com a diferença da área existente em projeto com habite-se e a área acrescida sem projeto aprovado (área

à regularizar). Dependendo do ano em que a planta foi aprovada, se houver somente a expedição do alvará, esse processo será perdido, o proprietário não haverá isenção de taxas, e terá que fazer o pagamento das multas de toda a área da construção, juntamente com o pagamento do habite-se.

Caso o proprietário não possua nenhuma planta arquitetônica da construção, o levantamento será realizado da mesma forma, porém os pagamentos das guias serão feitos de forma integral, sem abatimento nas taxas e multas.

## **5 ANÁLISE E DISCUSSÃO DO ESTUDO DE CASO**

As análises foram realizadas de acordo com a compreensão do referencial teórico e do estudo de caso do presente trabalho. As informações obtidas pelo estudo de caso subsidiou a descrição das etapas a serem seguidas para a regularização imobiliária.

Para uma melhor compreensão de todas as etapas a serem seguidas no processo de regularização imobiliária, é apresentado um fluxograma baseado nos processos seguidos pelo estudo de caso (Figura 2).

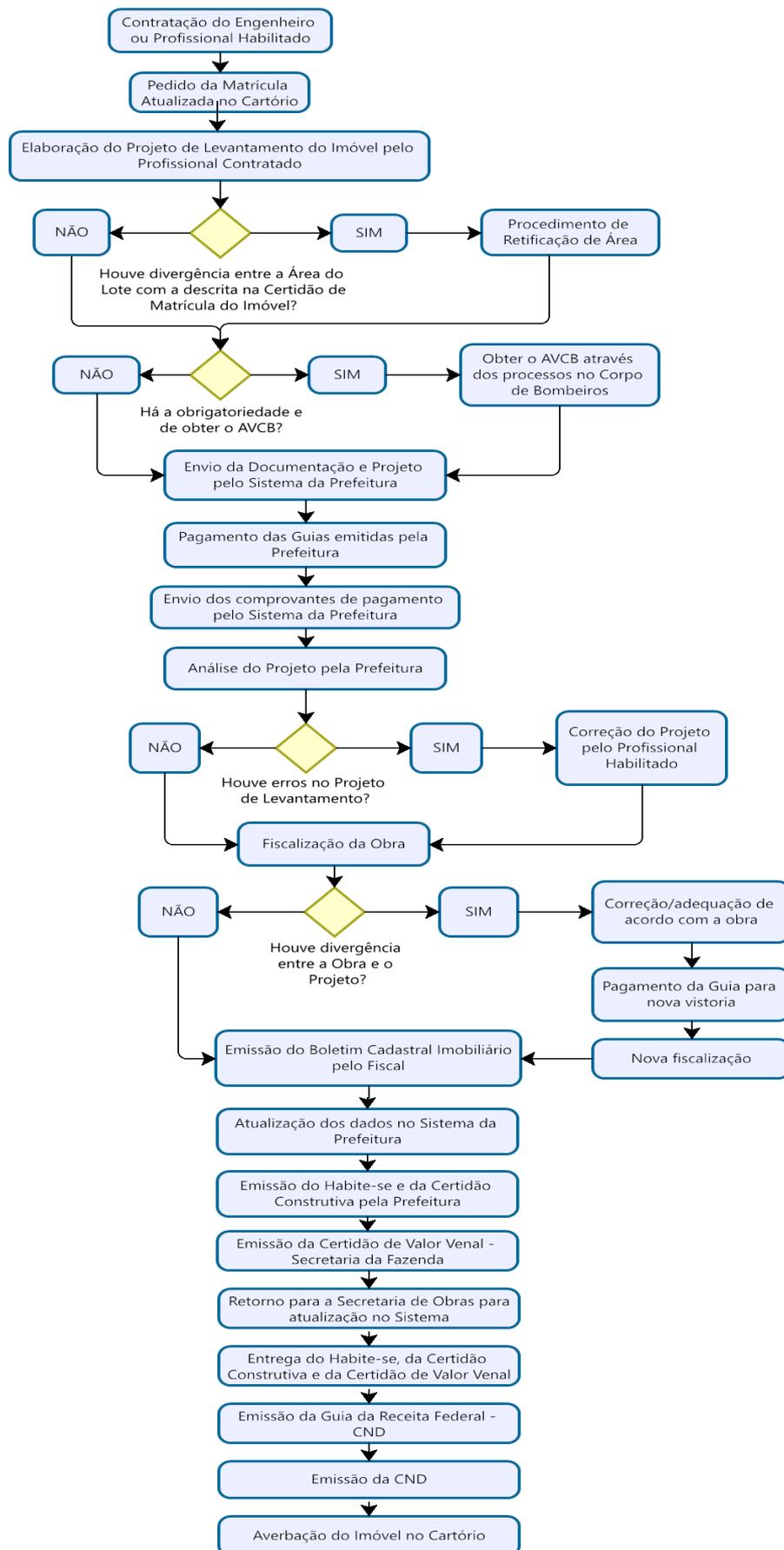


Figura 2: Fluxograma das etapas da regularização imobiliária.  
Fonte: Autoras.

O primeiro passo do processo, foi a contatação do cliente com o profissional habilitado para a realização do serviço, que no caso em estudo foi o engenheiro civil. No primeiro contato, o profissional solicitou ao cliente, que ele apresentasse todos os documentos que havia em seus arquivos relacionados ao imóvel, o cliente forneceu documentos como escritura antiga do imóvel, IPTU, planta arquitetônica que foi aprovada na Prefeitura, porém a planta continha parcialmente a construção atual. Posteriormente, o engenheiro solicitou ao cartório de registro de imóveis de forma virtual, a certidão de matrícula atualizada do terreno, essa etapa pode ser feita tanto pelo proprietário do imóvel, quanto pelo profissional, via site ou presencialmente no cartório.

Com a certidão em mãos, é realizado o levantamento 'in loco' da construção e feito uma análise prévia das dimensões do terreno. Se o perímetro ou a área estiverem em desacordo com o que consta em matrícula, ou se na matrícula há precariedade de informações do terreno, exige-se o procedimento de retificação de área. Mas, caso o lote possua dimensões geométricas padrões e o perímetro informado com a área esteja convergindo com o informado na matrícula, passa-se para a próxima etapa do processo.

Após feito o levantamento da área do lote, verificou-se a necessidade do processo de retificação da área do lote. O processo de retificação de área foi realizado juntamente com um engenheiro civil especialista em topografia, que acompanhado do proprietário e do engenheiro civil responsável técnico, foi ao terreno em estudo fazer o levantamento topográfico georreferenciado. Após esse levantamento, foi realizado o colhimento dos dados dos confrontantes (nome, número de registro de identidade, CPF, endereço e número de matrícula do imóvel). Com os dados do levantamento topográfico, dados do imóvel em estudo, dados dos confrontantes e emissão da anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA, foi possível realizar a montagem do requerimento (ANEXO 1) e do memorial descritivo georreferenciado (ANEXO 2) para o processo de retificação de área que foi tramitado na prefeitura municipal de Lavras e posteriormente no cartório de registro de imóveis.

A prefeitura precisa dar anuência no processo de retificação, visto que a posse das ruas confrontantes do lote é de propriedade da prefeitura, porém o pedido da aprovação da prefeitura é feito por um documento que o próprio cartório de registro de imóveis envia por correios para a prefeitura. Dessa forma, nessa etapa o profissional tramita diretamente com o cartório.

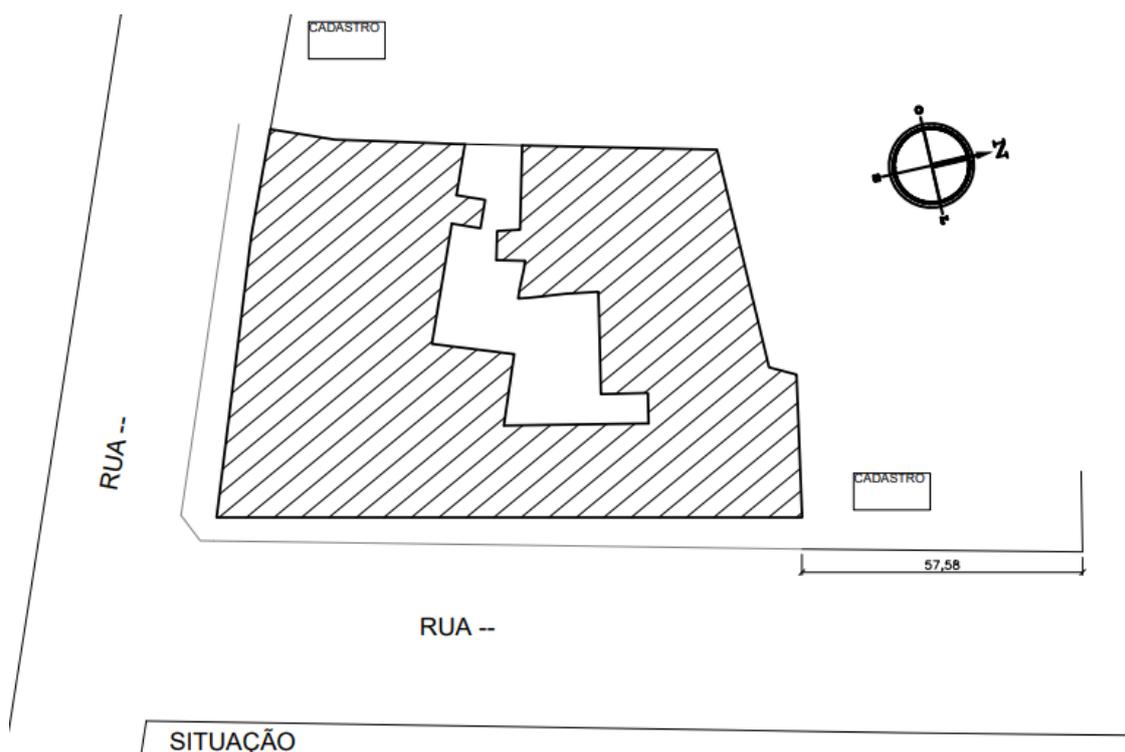
Depois que foi dada a entrada do processo de retificação no cartório de registro de imóveis, o cartório retorna com uma nota devolutiva contendo todas as informações faltantes, e se não houver nada para ajustar, ela exige as assinaturas do responsável técnico, proprietário(a) e dos confrontantes com firma reconhecida de todas as assinaturas nos determinados espaços dos documentos do requerimento.

Enquanto a etapa de retificação de área do lote era tramitada juntamente com o cartório de registro de imóveis, profissional e proprietário do imóvel, a etapa de levantamento da edificação existente no terreno já estava sendo feita. Mesmo havendo uma planta aprovada na prefeitura, foi necessário um novo levantamento já que não havia acesso ao arquivo digital da planta feita no passado, para acréscimo da área edificada sem aprovação na prefeitura. Dessa forma, levantou-se toda a edificação existente no terreno.

O projeto de levantamento arquitetônico para regularização, tem o objetivo de transcrever a edificação por meio de desenhos técnicos, medição interna e externa da edificação e levantamento de todas as informações necessárias para sua documentação gráfica. É um serviço necessário para proprietários que possuem imóveis construídos em sua totalidade ou de forma parcial (ampliações) sem projeto aprovado na prefeitura.

No projeto de levantamento, é preciso detalhar todas as plantas baixas dos pavimentos, cortes do terreno e da construção, planta de situação (Figura 3), planta de cobertura, fachadas frontais, e selo contendo os dados do imóvel (área do terreno, área existente, área aprovada, área averbada, área total a regularizar e outros dados importantes para tramitação final na prefeitura), conforme ANEXO 3.

Figura 3: Planta de situação do projeto de levantamento realizado no estudo de caso



Fonte: Autoras.

O projeto de estudo de caso começou no início do ano de 2021, dessa forma, ele contemplou as exigências anteriores ao atual sistema da prefeitura, onde o projeto não era feito na modalidade de projeto simplificado, que é a legislação do Código de Obras (Lei Complementar 425, 2021) que entrou em vigor em meados de 2021. De acordo com a Lei Complementar 425, o projeto simplificado não exige planta de fachada e não necessariamente precisa-se fazer os cortes transversal e longitudinal, apenas um é o suficiente.

A edificação do projeto em estudo, é de uso multifamiliar, com 3 pavimentos, 2 unidades de moradia com entradas independentes, e área total da edificação de 353,31 m<sup>2</sup>. Pelo fato de possuir entradas independentes, de acordo com o Art. 32 do Decreto nº 47.998 do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais, não é necessário possuir o AVCB.

Sobre a convenção de condomínios, o proprietário optou pela não execução dessa etapa no momento, visto que não se tem o interesse de tramitar processos que necessitem deste documento.

Após finalizado o processo de retificação de área do lote e o levantamento arquitetônico, deu-se entrada na prefeitura com a abertura de um protocolo, para obtenção de informações sobre o respectivo terreno e construção. Nessa etapa, o proprietário disponibiliza foto do registro de identidade contendo o CPF, comprovante de residência e o profissional faz o preenchimento do formulário contendo todos os dados do lote e da construção, bem como o tipo de processo que será realizado na prefeitura, no caso em estudo, o protocolo feito foi com a categoria de levantamento arquitetônico para regularização.

Em seguida, a prefeitura retornou de forma virtual, o protocolo de requerimento de informações básicas contendo todas as informações necessárias, como foto aérea contendo os cadastros imobiliários do terreno em análise e dos seus confrontantes, informações sobre processos antigos existentes do respectivo lote, e se há lançamentos prediais localizados neste mesmo terreno feitos em processos passados. Dessa forma, o profissional analisou quais seriam os abatimentos em relação a taxas de prefeitura que o proprietário teria no final do seu processo junto a prefeitura municipal de Lavras.

Com o requerimento de informações básicas, é possível dar entrada no levantamento arquitetônico, que foi confeccionado pelo engenheiro, na prefeitura. O projeto foi protocolado junto com a certidão de matrícula atualizada, contendo a área do lote corrigida no processo de retificação de área.

O projeto foi analisado e retornado com os pedidos de correções. Na análise, os erros de projeto de um levantamento podem ser falta de informações, como por exemplo, falta de cotas. Após devolvido e deferido pelo responsável no setor de obras da prefeitura, as guias com as taxas de certidões e taxas de análise do levantamento foram emitidas. A guia de certidões é referente as taxas de fiscalização, certidão de construção e certidão de valor venal. A guia de análise de levantamento é referente a taxa de emissão do certificado de regularização de obra (CRO) e a taxa de análise do levantamento.

A guia de multa é pelo fato de ser um processo de levantamento, de edificações que já existem. Por motivos de o proprietário ter construído o acréscimo sem aprovação prévia da prefeitura.

Após o pagamento da guia de taxa de fiscalização, o vistoriador da prefeitura foi até o local do imóvel para verificação das informações contidas no projeto aprovado, verificando se estão em conformidade com o que consta na realidade.

Depois que foi feita a fiscalização, o fiscal gerou o relatório da vistoria contendo fotos do imóvel, bem como todas as informações pertinentes para provar que o imóvel está conforme o descrito no projeto e conforme as mínimas exigências municipais. Estando tudo de acordo, o vistoriador defere o pedido de regularização.

Caso o processo de vistoria esteja indeferido, o proprietário deverá adequar a obra conforme as exigências, ou se for erro de projeto, o profissional deverá fazer a correção e fazer um novo pedido de vistoria. Dessa forma, será necessário um novo pagamento da guia de taxa de fiscalização.

Após a etapa da vistoria, e feito os pagamentos de todas as guias geradas na prefeitura, é gerado o certificado de regularização de obra (CRO) (ANEXO 4), certidão de construção (ANEXO 5), documento de aprovação de projetos (DAP) (ANEXO 6) e boletim cadastral imobiliário (BCI) (ANEXO 7), feito pelo vistoriador. O (CRO), substitui o documento chamado habite-se, possui a mesma finalidade, alterando somente o nome. A certidão de construção, consiste em um documento que certifica que os documentos da edificação estão arquivados e cadastrados na prefeitura conforme tudo o que consta na construção.

Posteriormente, todas as documentações foram encaminhadas pelo setor de obras para a Secretaria da Fazenda da prefeitura onde foi confeccionado a certidão de valor venal e atualizado a situação do imóvel.

Na certidão de valor venal, constam informações capazes de basear o cálculo do IPTU. Essa base de cálculo representa o valor que o imóvel pode atingir em um processo de compra e venda. As considerações feitas são a área da edificação, características do imóvel (tipologia de utilização, posição, idade, estado de conservação, entre outros), e seu valor unitário padrão conforme a metragem quadrada na região (logradouro).

Após a retirada dos documentos na prefeitura, começou-se o processo de emissão da Certidão Negativa de Débitos (CND). A CND da obra é um documento que atesta que a obra encontra-se regular perante a arrecadação que foi necessária para custear o INSS dos colaboradores (pedreiros, serventes e mestre obra) que executaram aquela obra.

Para imóveis que foram construídos a mais de 5 anos, e que nos últimos 5 anos não tiveram acréscimo de área, esses imóveis não estão sujeitas, à cobrança das contribuições sociais, o que é chamado de prazo de decadência (RECEITA FEDERAL, 2021). Para

isso, inicia-se um processo na Receita Federal, e alguns documentos são apresentados, como o habite-se; e mesmo que o habite-se tenha sido emitido no ano que está sendo feito o processo para regularização da obra na Receita Federal, alguns documentos anteriores a 5 anos como IPTU, conta de água ou luz, notas fiscais de compra de materiais de construção, fotos aéreas e entre outros, todos esses poderão comprovar que a construção daquele imóvel já havia sido finalizada em período que conceda ao imóvel o direito da isenção dos valores devidos do INSS do imóvel objeto da regularização.

Depois de emitidos os documentos na prefeitura, tais como certidão de valor venal e habite-se, e emitida a CND na Receita Federal, passou-se para etapa no cartório de registro de imóveis, para averbação no imóvel na matrícula.

O Serviço Registral de Imóveis, confere a autenticidade, segurança jurídica e publicidade nos negócios jurídicos. Auxilia nos processos de regularização registral, com respaldo de segurança jurídica, pois o ato praticado se perpetua nos livros e arquivos da serventia. O termo publicidade se diz pelo fato de as informações serem públicas, e estarem disponíveis para consulta por interesse de todas as partes.

Na etapa final que é a averbação do imóvel na matrícula, a construção completa passa a fazer parte do lote, o que antes poderia não constar em matrícula, tais como a constatação somente do terreno, ou o terreno com a parcial construção do que existe na realidade.

Averbação significa a anotação no registro do imóvel, de todas as alterações que ocorrem no determinado imóvel; como já citado anteriormente, alterações como estado civil dos proprietários, demolições de parte da edificação ou construções que antes não existiam, casos de óbitos, entre outros. Averba-se o ato de compra e venda também.

Por isso a averbação da construção é a etapa final do processo de regularização, pois é o momento em que tudo o que consta na realidade da edificação e do terreno são atualizadas e descritas de forma real e precisa na matrícula.

## **6 BASE DE CÁLCULO PARA OS EMOLUMENTOS**

Com relação aos emolumentos cobrados pelos órgãos competentes para a regularização de imóveis, pode-se dizer que cada órgão utiliza uma metodologia específica para calcular os valores. A prefeitura possui valores predefinidos para cada tipo de regularização conforme citado anteriormente, porém cada imóvel terá custos a serem pagos à prefeitura de maneira única, já que o principal fator que influenciará o valor total da regularização é a área total construída.

O cartório de notas e o cartório de registro de imóveis, utilizam tabelas geradas anualmente, essas tabelas estão contidas em seus respectivos sites, e os valores que tangem a regularização dos imóveis, como: lavraturas de escrituras, registro de imóveis, averbação de construção, têm estes emolumentos cobrados dos clientes utilizando-se o espelho de cálculo ou a certidão de valor venal que são documentos fornecidos pela prefeitura, para a verificação dos valores do lote e da edificação para fins tributáveis. Logo, pode-se dizer que os valores dos imóveis para fins tributáveis são enquadrados em um dos valores tabelados pelos cartórios, dessa forma obtêm-se os valores precisos cobrados por esses órgãos.

Na Receita Federal, os valores adotados são parametrizados pela área da edificação, tendo um fator de grandeza totalmente proporcional, quanto maior o imóvel, maior será o custo dos valores previdenciários gerados pela edificação. Para uma simulação prévia, antes do início da obra, ou mesmo no decorrer desta, é possível elucidar os valores dos cálculos previdenciários da edificação por sites disponibilizados na internet.

## 7 CONCLUSÃO

Nesse trabalho, analisou-se as etapas do processo de regularização imobiliária através de um estudo de caso. Com o estudo do imóvel regularizado na cidade de Lavras, pelo profissional da engenharia civil, pode-se entender sobre as exigências dos órgãos, prefeitura e cartório de registro de imóveis. Bem como as burocracias que são encontradas nas etapas do processo. Também pode-se compreender as dificuldades e todos os benefícios gerados pelo processo.

Após a finalização da averbação da construção no terreno, feita no cartório de registro de imóveis, pode-se concluir todos os benefícios gerados para o cliente e seus sucessores. O proprietário do imóvel, ficou com grande satisfação por entender que não deixará pendências futuras para seus filhos (as) após seu falecimento, e que poderão tramitar processos de venda, doação ou até mesmo utilizar o imóvel como garantia para fins de financiamento. Além do valor de mercado do imóvel aumentar, pois um imóvel regularizado é um imóvel mais valorizado.

O imóvel fica livre e desimpedido de ser vendido para um adquirente que queira fazer financiamento em algum banco. Dessa forma, abrindo melhores oportunidades de venda.

Concluindo, o trabalho foi de grande aprendizado para compreensão dos processos rotineiros para a regularização imobiliária. Bem como o entendimento das necessidades e da verificação de cada etapa. E o mais importante, o conhecimento dos benefícios gerados para o proprietário e seus sucessores, após a finalização de todo o processo.

## 8 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14724: informação e documentação: trabalhos acadêmicos: apresentação. 2.ed. Rio de Janeiro: ABNT, 2005.

BARBOSA, SANDRO VESCOVI MOZER. **Regularização Fundiária** Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 19 ago 2022, 04:52. Disponível em: <<https://conteudojuridico.com.br/consulta/artigo/59043/regularizacao-fundiria>>. Acesso em: 20 Ago 2022.

BOMBEIROS. Decreto nº 47.998, de 1 de julho de 2020. **Dispões sobre a segurança contra incêndio e pânico nas edificações e espaços destinados ao uso coletivo no Estado.** Disponível em: <[https://bombeiros.mg.gov.br/images/stories/dat/decretos/decreto\\_47998\\_incndio\\_e\\_pnico\\_cbmmg.pdf](https://bombeiros.mg.gov.br/images/stories/dat/decretos/decreto_47998_incndio_e_pnico_cbmmg.pdf)>. Acesso em: 20 Ago 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Brasília, 2017.

CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DE MINAS GERAIS. **Instrução Técnica 01:** Procedimento Administrativo. 9 ed. Belo Horizonte, 2021.

CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DE MINAS GERAIS. **Instrução Técnica 09:** Carga de Incêndio nas Edificações e Áreas de Risco. Belo Horizonte, 2021.

FERNANDES, Ludmila Pires. **A propriedade imobiliária no condomínio edilício: uma análise da abnt nbr 12721.** Brasília: Revista Caderno Virtual, 2019.

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social.** 5.ed. São Paulo: Atlas, 1999.

GONZALEZ, Cleonice Maria Alves. **O Condomínio Edifício e o uso da área comum:** legalidade de restrições ao condômino inadimplente. 2012. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Fundação Educacional do Município de Assis, Assis, 20

IBDA – INSTITUTO BRASILEIRO DE DESENVOLVIMENTO DA ARQUITETURA. **Procedimentos para legalizar uma obra.** (GIEF). 2012. Disponível em: <<http://www.forumdaconstrucao.com.br/conteudo.php?a=43&Cod=1219>>. Acesso em: 20 Ago 2022.

IBGE. **Porcentagem de residentes nas zonas urbana e rural (2015).** Disponível em: <<https://cnae.ibge.gov.br/en/estrutura/natjur-estrutura/natureza-juridica-2003-1/2109-teen/teen-sobre-o-brasil/populacao/11315-populacao-rural-e-urbana.html#:~:text=J%C3%A1%2015%2C28%25%20dos%20brasileiros,rurais%2C%2026%2C88%25>>. Acesso em 27 de junho de 2022.

JERÔNIMO, Isadora Rodrigues. **O processo de regularização imobiliária: um estudo de caso na cidade de Lavras-MG**, 2017. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Administração Pública) – Universidade Federal de Lavras, Lavras, 2017.

LAVRAS. **Lei complementar nº 097**. Lavras, 2007.

LAVRAS. **Lei complementar nº154**. Lavras, 2008.

LAVRAS. **Lei complementar nº425**. Lavras, 2021.

RAIMUNDO, Thiago. **Comparação da retificação de área administrativa com a retificação de área judicial**. 2011. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Fundação Educacional do Município de Assis, Assis, 2011.

RECEITA FEDERAL. **Como regularizar uma construção antiga**. 2021. Disponível em : <<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/construcao-civil/sero/decadencia#:~:text=Obras%20com%20mais%20de%205,passos%20do%20processo%20de%20aferi%C3%A7%C3%A3o>>. Acesso em: 19 Ago 2022.

SANTOS. F. A. A importância da escritura e do registro de imóveis. Arisp – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo. São Paulo. 2015. Disponível em: <<https://blog.grupozap.com/saiba-importancia-da-escritura-e-registro-de-imoveis-e-orientar-seu-cliente/>>. Acesso em: 20 Ago 2022.

TEMER, M. **Elementos de direito constitucional**. São Paulo: Malheiros, 2001.

## ANEXO 1

## A ILUSTRÍSSIMA OFICIALA

## DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LAVRAS - MG

**Antônio de Castro Almeida**, brasileiro, aposentado, filho de **Antônio de Castro Almeida** e **Luiz Maria Almeida**, portador do CPF nº: 00000000000 e RG nº: 0000000000, casado com **Luiz Maria Almeida de Almeida Almeida**, brasileira, aposentada, filha de **Antônio de Castro Almeida** e **Luiz Maria Almeida**, portadora do CPF nº: 00000000000 e RG nº: MG-00000000000, residentes de domiciliados à Rua Professor **Antônio de Castro Almeida**, nº 000, Bairro Centro, em Lavras – Minas Gerais, CEP: 37200-000.

Vem na forma estabelecida pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, requerer a retificação de área em matrícula de imóvel de sua propriedade, para tanto exposto o seguinte:

1 - O requerente é proprietário de uma área de terreno com área de 257,15m<sup>2</sup>, sendo 21m de frente 16m de fundos por 13,40m de um lado e 13,40m e do outro lado 14,50m confrontando pela frente com a Rua **Antônio de Castro Almeida**, de um lado com a rua Professor **Antônio de Castro Almeida** do outro lado com **Antônio de Castro Almeida**, e, pelos fundos com **Antônio de Castro Almeida**, localizado no SETOR 000, ZONA 000, QUADRA 000, LOTE 000, SUB-LOTE 000, CADASTRO 000, da planta cadastral desta cidade, e registrado nesta serventia sob a matrícula 000.

2- O imóvel originalmente possuía a área de 257,15m<sup>2</sup>, efetuado o levantamento topográfico do terreno, pelo Responsável Técnico **Antônio de Castro Almeida** inscrito no CREA-MG sob o nº 000000000, ficou constatado ter o referido imóvel a área de 257,62m<sup>2</sup> conforme memorial descritivo a seguinte descrição técnica:

O perímetro do imóvel descrito abaixo, está georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, e os vértices encontram-se representados no sistema UTM, referenciadas ao meridiano central 45 WGr, tendo como datum o SIRGAS 2000 e todos os azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P00**, de coordenadas N 000.000,706 m e E 000.000,997 m, situado no ponto mais ao Norte da propriedade num canto do muro de alvenaria, na divisa com **Antônio de Castro Almeida**, CPF: 00000000000, Matrícula: 000000, deste segue por muro de alvenaria confrontando com **Antônio de Castro Almeida**, CPF: 00000000000, Matrícula: 000000, com os seguintes azimutes e distâncias: 100°08'09" e 5,20 m até o vértice **P01**, de coordenadas N 000.000,918,790 m e E 000.000,26,120 m; deste segue confrontando com a Rua **Antônio de Castro Almeida**, com o seguinte azimute e distância: 192°24'25" e 21,14 m até o vértice **P02**, de coordenadas N 000.000,1.898,145 m e E 000.000,021,578 m; deste segue confrontando com a Rua **Antônio de Castro Almeida**, com os seguintes azimutes e distâncias: 289°20'09" e 10,35 m até o vértice **P03**, de coordenadas N 000.000,901,572 m e E 000.000,11,813 m; 292°31'13" e 3,91 m até o vértice **P04**, de coordenadas N 000.000,903,071 m e E 000.000,008,198 m; deste segue por muro de alvenaria confrontando com um outro imóvel de **Antônio de Castro Almeida**, CPF: 00000000000, Matrícula: 000000, com os

## ANEXO 1

seguintes azimutes e distâncias: 21°45'12" e 2,36 m até o vértice P05, de coordenadas N 1.905,265 m e E 5.009,073 m; 14°24'26" e 4,44 m até o vértice P06, de coordenadas N 1.909,568 m e E 5.010,179 m; 13°40'23" e 9,35 m até o vértice P07, de coordenadas N 1.918,657 m e E 5.012,390 m; deste segue por muro de alvenaria confrontando com Sônia Aparecida de Jesus, CPF: 000.000.000-00, Matrícula: 000.000, com os seguintes azimutes e distâncias: 89°01'06" e 8,14 m até o vértice P08, de coordenadas N 1.918,796 m e E 5.020,529 m; 27°14'36" e 1,02 m até o vértice P00, de coordenadas N 1.919,706 m e E 5.020,997 m; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro, totalizando uma área de 257,62 m². Localizado no SETOR 02, ZONA 03, QUADRA 000\* QUADRA LOTE 000\*, SUB-LOTE 000\*, CADASTRO 000\*.

## Confrontantes:

Sônia Aparecida de Jesus, brasileira, aposentada, portadora do CPF nº: 000.000.000-00 e CI nº: 1.000.000-00, casada com Roberto Augusto Gomes, brasileiro, microempresário, portador do CPF nº: 000.000.000-00 e CI nº: 1.000.000-00-SSP/MG, domiciliados e residentes à Rua 1000, nº 1000, Centro, Lavras – Minas Gerais, CEP: 37200-000. Matrícula do imóvel: 000.000.

Roberto Augusto Gomes, brasileiro, aposentado, filho de Roberto Augusto Gomes e Sônia Aparecida de Jesus, portador do CPF nº: 000.000.000-00 e RG nº: 000.000.000, casado com Sônia Aparecida de Jesus, brasileira, aposentada, filha de Roberto Augusto Gomes e Sônia Aparecida de Jesus, portadora do CPF nº: 000.000.000-00 e RG nº: MG-000.000, residentes e domiciliados à Rua 1000, nº 1000, Bairro Centro, em Lavras – Minas Gerais, CEP: 37200-000. Matrícula do imóvel: 000.000.

4- As requerentes declaram juntamente com o responsável técnico que efetuou o levantamento topográfico, que a completa e exata indicação dos proprietários e confrontantes dos imóveis é de responsabilidade exclusiva desses, e que tem conhecimento do prescrito do art.213, & 14, inserido na Lei n 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (Registros Públicos), pela nova Lei n 10.931, de 02 de agosto de 2004, que diz:

Art.213, &14, Lei 6.015/1973- verificando a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados independentes das sanções disciplinares e penais.

4.1- As proprietárias declaram sob responsabilidade civil e criminal que dentro dos limites e perímetro pré-existentes, com fulcro na Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, que alterou a redação da Lei 6.015, de 31 de agosto de 1973, em especial o art. 213, II, foram respeitados os direitos dos confrontantes.

5- Declaram ainda, sob as penas da Lei, que não existem outros proprietários, titulares de direito ou ainda possuidores de terrenos vizinhos e confrontantes com a propriedade, ora retificada, senão os que assinaram a planta ora anexada.

Nesta oportunidade requerem, para que se compatibilize a área fiscal do imóvel com a área registrada, para que seja efetivado o registro/averbação do presente



## ANEXO 2

## MEMORIAL DESCRITIVO

O presente memorial tem por objetivo descrever para fins de retificação de área o imóvel constituído por 257,15m<sup>2</sup>, sendo 21m de frente 16m de fundos por 13,40m de um lado e 13,40m e do outro lado 14,50m confrontando pela frente com a Rua **Antônio**, de um lado com a rua **Antônio**, do outro lado com **Antônio**, e, pelos fundos com **Antônio**, localizado no **SETOR**, **ZONA**, **QUADRA 000**, **LOTE 000**, **SUB-LOTE 000**, **CADASTRO**, da planta cadastral desta cidade, e registrado nesta serventia sob a matrícula **000**.

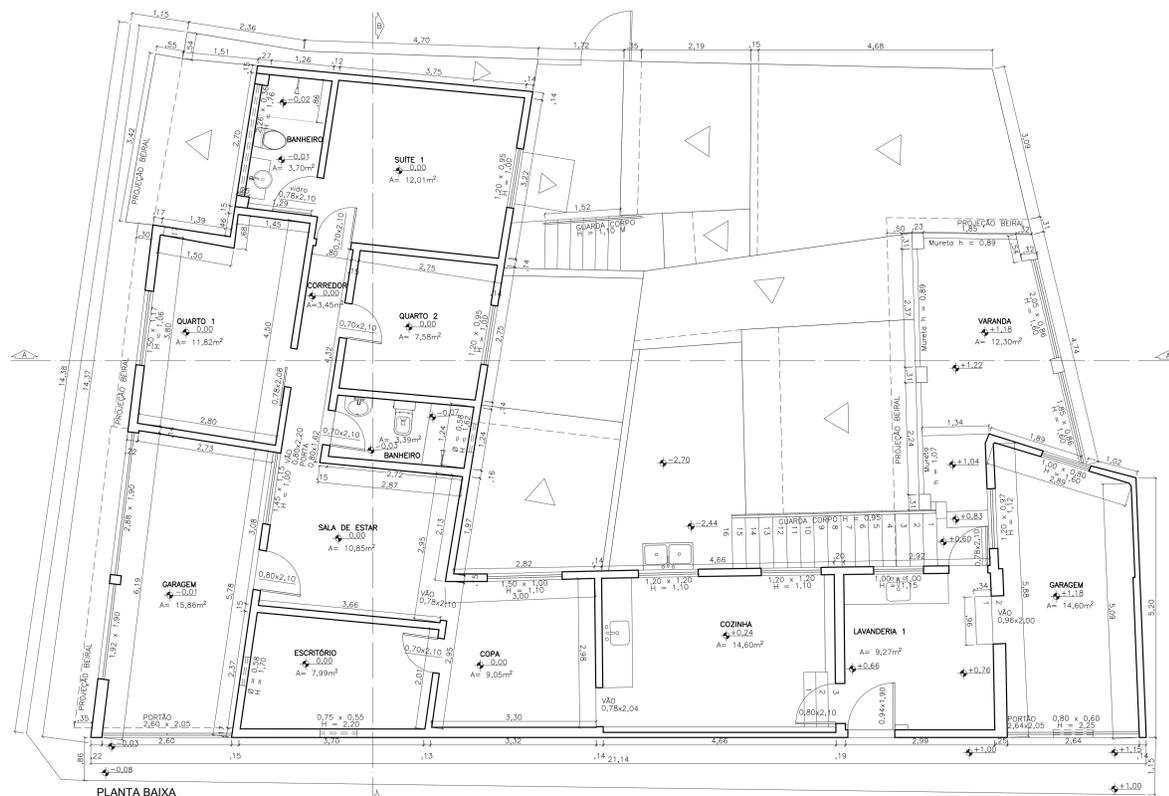
O perímetro do imóvel descrito abaixo, está georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, e os vértices encontram-se representados no sistema UTM, referenciadas ao meridiano central 45 WGr, tendo como datum o SIRGAS 2000 e todos os azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Medindo 257,62m<sup>2</sup> com as seguintes descrições e confrontações:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P00**, de coordenadas N **000**,706 m e E **000**,997 m, situado no ponto mais ao Norte da propriedade num canto do muro de alvenaria, na divisa com **Antônio**, CPF: **000**, **Matrícula:** **000**, deste segue por muro de alvenaria confrontando com **Antônio**, CPF: **000**, **Matrícula:** **000**, com os seguintes azimutes e distâncias: **100°08'09"** e **5,20 m** até o vértice **P01**, de coordenadas N **000**,790 m e E **000**,120 m; deste segue confrontando com a Rua **Antônio**, com o seguinte azimute e distância: **192°24'25"** e **21,14 m** até o vértice **P02**, de coordenadas N **000**,98,145 m e E **000**,1,578 m; deste segue confrontando com a Rua **Antônio**, com os seguintes azimutes e distâncias: **289°20'09"** e **10,35 m** até o vértice **P03**, de coordenadas N **000**,1,572 m e E **000**,1,813 m; **292°31'13"** e **3,91 m** até o vértice **P04**, de coordenadas N **000**,3,071 m e E **000**,1,198 m; deste segue por muro de alvenaria confrontando com um outro imóvel de **Antônio**, CPF: **000**, **Matrícula:** **000**, com os seguintes azimutes e distâncias: **21°45'12"** e **2,36 m** até o vértice **P05**, de coordenadas N **000**,265 m e E **000**,9,073 m; **14°24'26"** e **4,44 m** até o vértice **P06**, de coordenadas N **000**,568 m e E **000**,179 m; **13°40'23"** e **9,35 m** até o vértice **P07**, de coordenadas N **000**,657 m e E **000**,0 m; deste segue por muro de alvenaria confrontando com **Antônio**, CPF: **000**, **Matrícula:** **000**, com os seguintes azimutes e distâncias: **89°01'06"** e **8,14 m** até o vértice **P08**, de coordenadas N **000**,96 m e E **000**,20,529 m; **27°14'36"** e **1,02 m** até o vértice **P00**, de coordenadas N **000**,706 m e E **000**,997 m; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro, totalizando uma área de 257,62 m<sup>2</sup>. Localizado no **SETOR**, **ZONA**, **QUADRA 000**, **LOTE 000**, **SUB-LOTE 000**, **1**, **CADASTRO**.

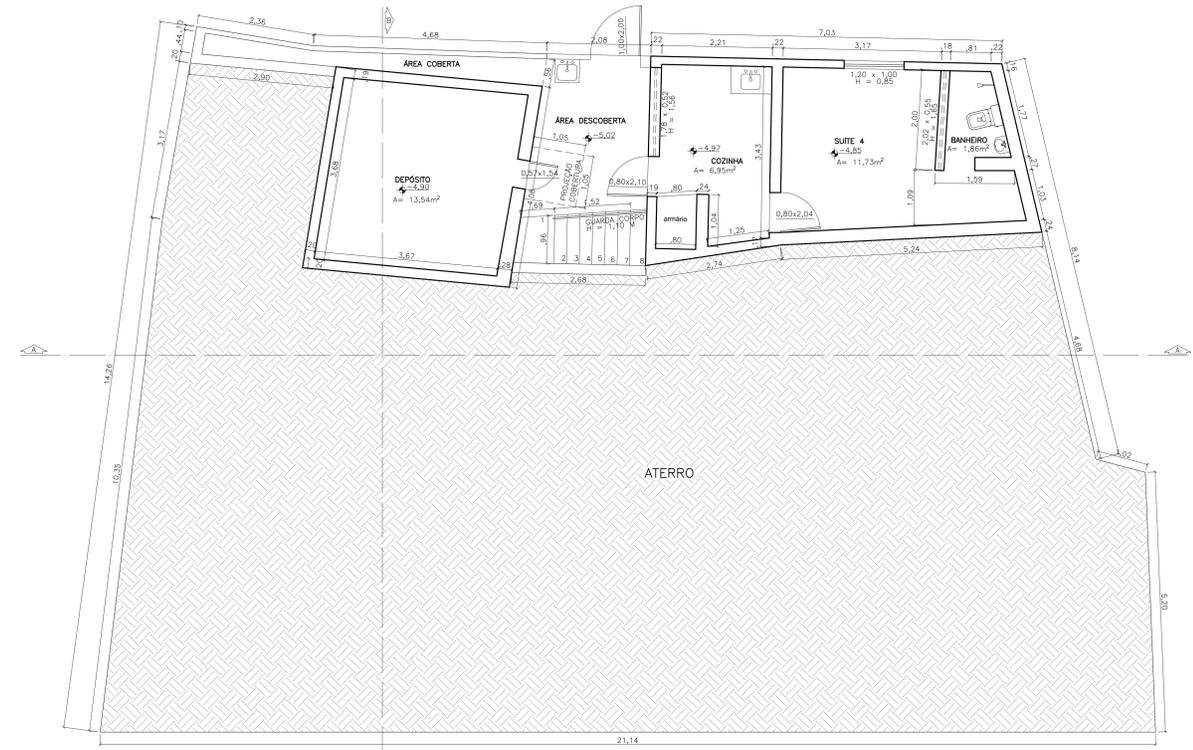
Lavras, 12 de março de 2021.

# ANEXO 3

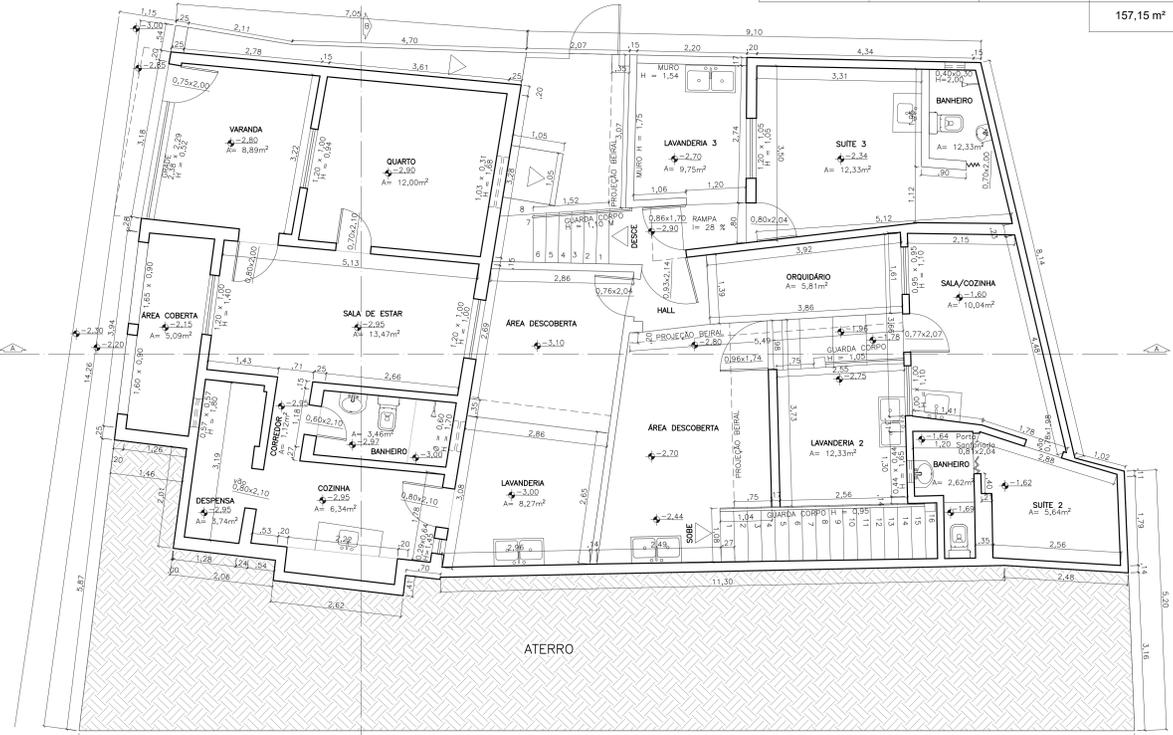


PLANTA BAIXA  
PAV. TERREO  
ÁREA TOTAL : 157,15 m<sup>2</sup>  
ESC - 1/50

QUADRO DE ÁREA PAV. TERREO			
UNIDADE	ÁREA COMUM	ÁREA PRIVADA	ÁREA TOTAL
-	-	157,15 m <sup>2</sup>	157,15 m <sup>2</sup>
-	-	-	-
-	-	-	157,15 m <sup>2</sup>

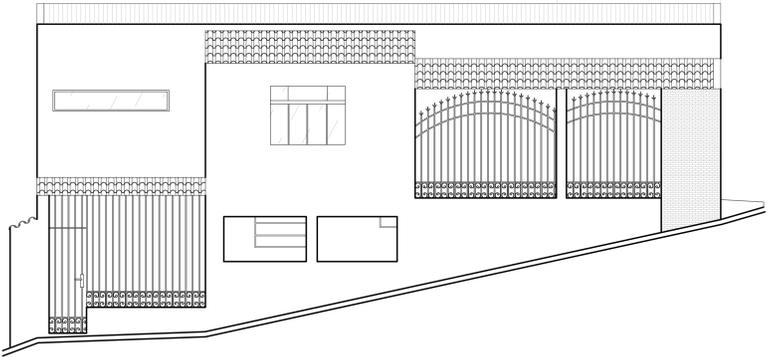


PLANTA BAIXA  
PAV. SUB SOLO 2  
ÁREA TOTAL : 49,80 m<sup>2</sup>

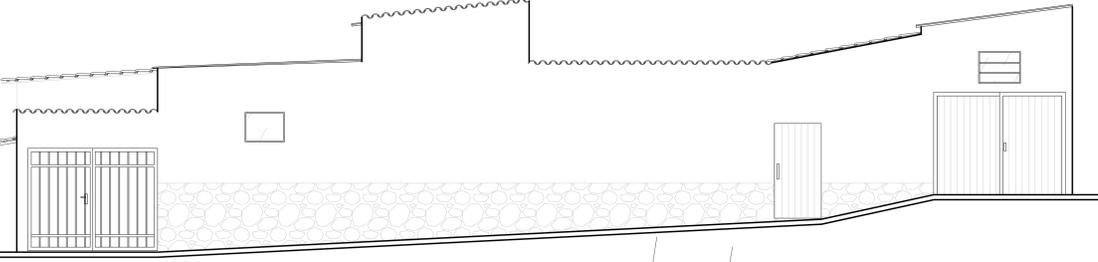


PLANTA BAIXA  
PAV. SUB SOLO 1  
ÁREA CASA - A : 69,48 m<sup>2</sup>  
ÁREA CASA - A : 76,88 m<sup>2</sup>  
ÁREA TOTAL : 146,36 m<sup>2</sup>  
ESC - 1/50

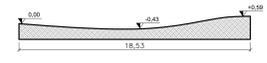
QUADRO DE ÁREA PAV. SUB SOLO 1			
UNIDADE	ÁREA COMUM	ÁREA PRIVADA	ÁREA TOTAL
-	-	69,48 m <sup>2</sup>	69,48 m <sup>2</sup>
-	-	76,88 m <sup>2</sup>	76,88 m <sup>2</sup>
-	-	-	146,36 m <sup>2</sup>



FACHADA  
ESC - 1/50



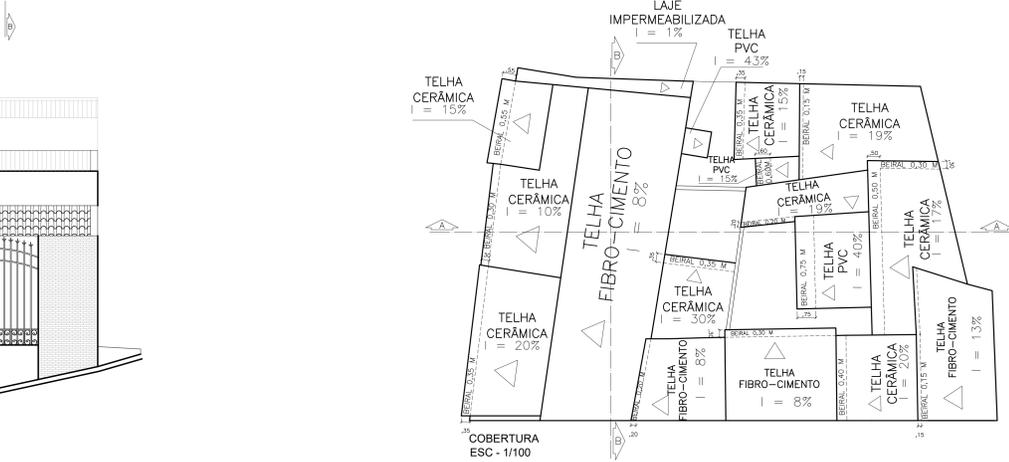
FACHADA  
ESC - 1/50



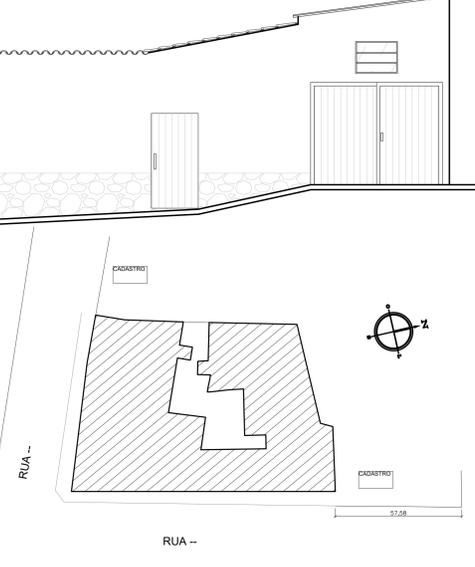
CORTE TRANSVERSAL DO TERRENO  
ESC - 1/200



CORTE LONGITUDINAL DO TERRENO  
ESC - 1/200



COBERTURA  
ESC - 1/100



SITUAÇÃO  
ESC - 1/200

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO / REFORMA / REGULARIZAÇÃO / DEMOLIÇÃO		FOLHA: 1/2
LEVANTAMENTO ARQUITETÔNICO PARA REGULARIZAÇÃO		
PROJETO: Rua	PROJETO: Rua	PROJETO: Rua
ENDEREÇO: Rua	QUADRA: Lot: 1	MUNICÍPIO: LAVRAS - MG
<p>CONFIRMAÇÃO DO PROPRETÁRIO/RESPONSÁVEL PELO PROCESSO</p> <p>CONFIRMAÇÃO DO MUNICÍPIO</p>		
QUADRO DE ÁREAS		RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO
TERRENO	257,62 m <sup>2</sup>	CREA - CAU - COT / UF
APROVAÇÃO INICIAL	REGULARIZAÇÃO DE OBRAS	ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO
PROJEÇÃO:	EXISTENTE: 353,31 m <sup>2</sup>	
CONSTRUIR:	AVERBADA: 69,68 m <sup>2</sup>	
APROVADA:	ACRÉSCIMO: 283,63 m <sup>2</sup>	
ACRÉSCIMO:	TOTAL A REGULARIZAR: 283,63 m <sup>2</sup>	
TOTAL A CONSTRUIR:	TOTAL A REGULARIZAR: 283,63 m <sup>2</sup>	
PERMEABILIDADE DO TERRENO		
ÁREA PERMEÁVEL:	TAXA DE PERMEABILIDADE	
QUANDO USO MISTO		
ÁREA RESIDENCIAL	ÁREA NÃO RESIDENCIAL	
353,31 m <sup>2</sup>		
PAVIMENTOS E OCUPAÇÃO		
GABARITO	TOTAL DE PAVIMENTOS	
3	3	
TAXA DE OCUPAÇÃO	Nº DE UNIDADES	
86,77%	2	
<p>GOVERNO DE LAVRAS</p> <p>SECRETARIA DE OBRAS</p> <p>Subsecretaria de Regulação Urbana</p> <p>PROJETO APROVADO</p> <p>CONFIRMAÇÃO DO MUNICÍPIO</p> <p>CONFIRMAÇÃO DO PROPRETÁRIO/RESPONSÁVEL PELO PROCESSO</p> <p>LAVRAS, de de 20</p>		



## ANEXO 4



**GOVERNO DE  
LAVRAS**  
GESTÃO 2021/2024

Processo:  Via do Contribuinte

Nº IB:

GRP WEB:

Emissão:

## CRO

Nº:

**CRO - Certificado de Regularização de Obra**

**DADOS DO RESPONSÁVEL PELO PROCESSO**

RPP/PPT:

Nome:  CPF/CNPJ:

**DADOS DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO**

RTP:  Nome Completo:

Conselho Profissional: CREA MG Registro:

**DADOS DA OBRA**

CEP:  Logradouro:  Nº:

Complemento:  Bairro:

Lote:  Quadra:  Zona: ZMC ZONA MISTA CONTROLADA

Cadastro Imobiliário:  Data Aprovação: 19/01/2022

Categoria de Uso: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Pavimentos: 3 pavimento(s) Área do Terreno: 257,62m<sup>2</sup>

Área a Construir ou Regularizar: 283,63m<sup>2</sup>

Área Permeável: 0,00m<sup>2</sup> Taxa de Permeabilidade: 0,00%

ART/RRT/TRT:

Nº de unidades residenciais: 2 Nº de unidades não residenciais: 0

TENDO SIDO SATISFEITAS AS CONDIÇÕES REGULAMENTARES, COMO DETERMINAM OS "CÓDIGOS DE OBRAS E POSTURAS MUNICIPAIS", PODE SER HABITADA A EDIFICAÇÃO.

Download do Projeto



## ANEXO 5



CERTIDÃO DE CONSTRUÇÃO			
CADASTRO	[REDACTED]	PROTOCOLO	[REDACTED]
DATA	31-mar-22	PROCESSO	[REDACTED]
RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO	[REDACTED]	LEVANTAMENTO ARQUITETÔNICO PARA REGULARIZAÇÃO	
PROPRIETÁRIO / RESPONSÁVEL	[REDACTED]	[REDACTED]	

CERTIDÃO			
Certifico à vista dos documentos existentes nos arquivos da Secretaria de Obras, Regulação Urbana e Defesa Civil, que			
[REDACTED]	CPF/CNPJ	[REDACTED]	[REDACTED]
em	19-jan-22	apresentou um processo de	
LEVANTAMENTO ARQUITETÔNICO PARA REGULARIZAÇÃO			
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR			
para o uso	[REDACTED]	[REDACTED]	
com área total a regularizar de	283,63m²	UNIDADES RESIDENCIAIS	2
O imóvel contém atualmente	2 unidade(s)	UNIDADES NÃO RESIDENCIAIS	0
Certifico ainda que a obra mencionada foi edificada nesta cidade, situada no endereço abaixo:			
Logradouro:	[REDACTED]	nº	[REDACTED]
Comp.	[REDACTED]	Bairro:	Centro

## ANEXO 6

 <b>GOVERNO DE LAVRAS</b> GESTÃO 2021/2024	
Processo:	Via do Contribuinte
Nº IB:	
GRP WEB:	
Data:	
<b>DAP</b> Nº:	
<b><u>DAP - Documento de Aprovação de Projetos</u></b>	
<b>DADOS DO REQUERENTE</b>	
RPP/PPT:	
Nome:	CPF/CNPJ:
<b>DADOS DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO</b>	
RTP:	Nome Completo:
Conselho Profissional:	CREA MG Registro:
<b>DADOS DA OBRA</b>	
CEP:	Logradouro: N
Complemento:	Bairro: Centro
Lote:	Quadra: Zona: ZMC ZONA MISTA CONTROLADA
Cadastro Imobiliário:	Data Aprovação: 19/01/2022
Categoria de Uso: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	
Pavimentos: 3 pavimento(s)	Área do Terreno: 257,62m²
Área a Construir ou Regularizar: 283,63m²	
Área Permeável:	Taxa de Permeabilidade: 0,00%
ART/RRT/TRT:	
Título do Processo: LEVANTAMENTO ARQUITETÔNICO PARA REGULARIZAÇÃO	
NOS CASOS DE PROCESSOS DE LEVANTAMENTO ARQUITETÔNICO PARA REGULARIZAÇÃO A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO EXIME O CONTRIBUINTE DAS RESPONSABILIDADES PELAS INFRAÇÕES COMETIDAS ÀS LEGISLAÇÕES MUNICIPAL, ESTADUAL E FEDERAL.	Download do Projeto

## ANEXO 7



GOVERNO DE  
**LAVRAS**  
GESTÃO 2021/2024

**BOLETIM CADASTRAL IMOBILIÁRIO - BCI**

PROPRIETÁRIO: /

LOCALIZAÇÃO:

PROTOCOLO:

ATESTADO DE VISTORIA:

Ocupação	Patrimônio	Utilização	Limitação	Uso	Isento IPTU	Imune taxas	Situação	Topografia
Construído	Particular	Residencial	Muro	Próprio	Não	Não	Esquina	Declive

**CARACTERÍSTICAS COMUNS DAS EDIFICAÇÕES**

Pedologia	Tipo	Tipo Espec.	Alinhamento	Posição	Padrão	Estrutura
Firme	Residencial	Casas	Alinhado	Conjugada	Médio	Alvenaria

Cobertura	Parede	Forro	Rev. Externo	Inst. Sanitária	Inst. Elétrica	Piso
Cerâmica	Alvenaria	Laje	Emboço	Completa	Completa	Cerâmica

Estado de Conservação	Esquadrias	Idade	Iluminação	Asfalto	Água/Esgoto
Boa	Ferro	5 anos	Sim	Sim	Sim

**CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DAS EDIFICAÇÕES**

Unidade	Código Cadastro	Pavimento	Área unidade (m <sup>2</sup> )
1 Casa		Térreo, subsolo 1 e subsolo 2	276,43
2 Casa		Subsolo 1	76,88
<b>TOTAL</b>			<b>353,31m<sup>2</sup></b>

*\*Áreas Individuais Informadas no quadro de áreas do projeto.  
Lavras, 04 de março de 2022.*

Fiscal de Obras -  
Prefeitura Municipal de Lavras - MG

**SECRETARIA DE OBRAS, REGULAÇÃO URBANA E DEFESA CIVIL**

Av. Dr. Silvio Menicucci, nº 1575 - Bairro Kennedy – TEL. (35) 3694-4053 – CEP 37.203-696

