MINISTÉRIO DAS
CIDADES

GOVERNO FEDERAL

SECRETARIA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

DEPARTAMENTO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS URBANOS

Regularização Fundiária Urbana

Lei Federal 13.465/17

2017

REURB

BRASIL GOVERNO FEDERAL
MINISTÉRIO DAS CIDADES

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - ESTATÍSTICAS

- **Fontes distintas**: entre **40% e 70%** da população urbana nas grandes cidades dos países em desenvolvimento vivem em **imóveis informais.**

- **Brasil:** possui **mais de 50%** dos seus imóveis urbanos com alguma **irregularidade fundiária.**

- **Resultado:** aproximadamente **100 milhões de pessoas** moram em **imóveis irregulares** e estão privadas de algum tipo de equipamento urbano ou comunitário.

NOVA POLÍTICA NACIONAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- A primeira ação do **Ministério das Cidades** foi a criação, do Grupo de Trabalho **"Rumos da Política Nacional de Regularização Fundiária"**, com a finalidade de:

- Debater propostas de **alteração** da **legislação** federal existente sobre regularização fundiária;

- Definir **diretrizes** e metas para a **Política Nacional de Regularização Fundiária**

REURB

BRASIL GOVERNO FEDERAL
MINISTÉRIO DAS CIDADES

NOVO MARCO LEGAL

Lei Federal 13.465 de 11/07/2017

- **desburocratiza**, **simplifica**, **agiliza** e **destrava** os procedimentos da regularização fundiária urbana;
- Amplia a possibilidades de **acesso à terra urbanizada** pela população de baixa renda;
- promove o **resgate da cidadania**, aquece o mercado imobiliário, com novos registros de imóveis e o **crescimento econômico do Município.**

NOVA POLÍTICA NACIONAL

- Partindo de um novo **marco legal** o Governo Federal constrói uma **nova política de regularização fundiária urbana** alicerçada na **articulação interfederativa**, na atuação em **larga escala** e na adoção desta ação como **base das políticas** de habitação, infraestrutura e mobilidade urbana no país.

REURB

BRASIL GOVERNO FEDERAL
MINISTÉRIO DAS CIDADES

NOVA LEGISLAÇÃO – LEI Nº 13.465/17

REURB: conceito / instrumentos

• Reurb-S Reurb-E	• Gratuidade do Registro
• Ato Único de Registro	• Legitimação Fundiária
• Legitimação de Posse	• Direito Real de Laje
• Condomínio de Lotes	• Condomínio Urbano Simples
• Loteamentos /Acesso Controlado	• Arrecadação de Imóveis

Regularização Fundiária Urbana
REURB: CONCEITO

- Amplia-se o alcance da Regularização ao se considerar todos os **núcleos informais** com **usos e características urbanas**, ainda que situados em zonas rurais;
- Diversos núcleos, vilas e povoados estão fora do perímetro urbano ou de expansão urbana;
- A nova lei permite que milhares de domicílios, principalmente os da Amazônia Legal, possam ser regularizados.

NÚCLEO URBANO INFORMAL

Altera-se o conceito de **assentamento irregular** para **núcleo urbano informal**, contemplando os núcleos clandestinos e irregulares, com usos residenciais e não residenciais, **sob a forma** de **parcelamentos do solo,** de **conjuntos habitacionais** ou **condomínios, horizontais, verticais** ou **mistos.**

REURB-S . REURB-E . CONCEITO

Simplifica a classificação da Reurb dando ao Município a competência para determinar a modalidade de regularização, se de **Interesse Social - Reurb-S** ou de **Interesse Específico Reurb-E.**

GRATUIDADE DO REGISTRO – REURB-S

- São **isentos de custas e emolumentos** os atos registrais relacionados à **Reurb-S;**
- A **classificação do interesse** visa exclusivamente à identificação dos **responsáveis** pela implantação ou adequação das **obras** de **infraestrutura** essencial, compensações urbanísticas e ao reconhecimento do direito à **gratuidade** das custas e emolumentos notariais e registrais.

FUNDO DE COMPENSAÇÃO – REURB-S

- Devem os **Estados** criar e regulamentar **fundos específicos** destinados à **compensação, total ou parcial**, dos **custos** referentes aos atos registrais da Reurb-S;
- Fica habilitado o **FNHIS** a destinar recursos para a compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrais;
- O fundo **viabiliza a gratuidade** na Reurb-S para os beneficiários e Municípios.

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

- **Instrumento** criado pela **nova legislação**, que a critério do ente público possibilita a **aquisição** de **direito de propriedade**, àquele que detiver área pública ou possuir área privada, integrante de núcleo urbano informal **existentes até 22 de dezembro de 2016.**

- Por ser **ato único** de registro e **aquisição originária**, a unidade imobiliária restará **livre e desembaraçada de quaisquer ônus**, direitos reais, gravames, não incidindo tributos de transferência como o ITBI e ITCMD.

LEGITIMAÇÃO DE POSSE

- As alterações no instrumento já existente ampliam as possibilidades de conversão de propriedade para além dos limites trazidos pela usucapião urbana **(250m² e 05 anos de posse – imóvel residencial)**.

- Imóveis **residenciais ou não**, com áreas **superiores à 250m²**, deverão seguir os requisitos das demais modalidades da usucapião, não estando mais excluídos da legitimação de posse;

- Simplifica o procedimento existente, retirando a obrigação prévia da demarcação urbanística.

- **Em suma: permitiu-se o reconhecimento administrativo da usucapião.**

ATO ÚNICO DE REGISTRO

- **Registro único** da CRF com o projeto de regularização fundiária e da constituição do direito real aos beneficiários;

- Maior eficiência e economicidade no ato de registro, pois dispensa a necessidade de título individual para cada beneficiário da Reurb.

DIREITO REAL DE LAJE

- Viabiliza a **titulação** de **duas famílias** residentes em unidades **habitacionais sobrepostas**, no mesmo lote, de forma que cada uma tenha sua matricula;

- Possibilita que os moradores destas unidades unifamiliares possam alienar autonomamente seus imóveis, além de criar uma nova mercadoria, no mercado imobiliário, que é **"a laje"**, passível de alienação.

ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS

- Regulamenta o **artigo 1.276 do Código Civil**, que trata do abandono de imóvel urbano.
- O Município poderá **arrecadar e transferir para seu patrimônio** os imóveis urbanos privados abandonados quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, **não adimplir** os ônus fiscais, **por 05 anos.**
- O instrumento permite que o Município dê uma destinação para aqueles prédios abandonados e terrenos baldios que, muitas vezes, causam problemas de saúde e segurança pública.

CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Quando um mesmo **imóvel contiver** construções de casas, poderá ser instituído o **Condomínio Urbano Simples**, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

CONDOMÍNIO DE LOTES

- **Altera a Lei nº 10.406/2002 – "Código Civil"**
- **Art. 1.358-A.** Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes, que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.
- **Acrescenta § 7º ao Art. 2º da Lei 6.766/79**
- **§ 7º** O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

- **Acrescenta § 8º ao Art. 2º da Lei 6.766/79**

- § **8º** Constitui **Loteamento de Acesso Controlado** a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo **controle de acesso** será **regulamentado** por ato do **Poder Público Municipal**, sendo **vedado** o **impedimento** de **acesso** a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, **devidamente identificados** ou cadastrados.”

COMPETE AOS MUNICÍPIOS

- **classificar** as modalidades da **Reurb (S ou E)**
- processar, **analisar, aprovar** os projetos de regularização fundiária e encaminha-los ao **registro;**
- **notificar** os proprietários, loteadores, incorporadores, **confinantes** e **terceiros** eventualmente interessados, para, querendo, **apresentar impugnação** no prazo de **30 dias**, contados da data de recebimento da notificação.
- **ausência** de **manifestação** será interpretada como **concordância.**

CÂMARA DE PREVENÇÃO E RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

- Os **Municípios** poderão **criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos**, no âmbito da administração local, com competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb , mediante solução consensual;

- O modo de **composição e funcionamento** das câmaras será estabelecido em **ato do Poder Executivo Municipal.**

FASES DA REURB

- **requerimento** dos legitimados;
- **elaboração** do projeto de regularização fundiária;
- **processamento** administrativo do requerimento, classificação da modalidade e notificações;
- **análise** e saneamento do processo administrativo;
- **aprovação** do projeto de regularização;
- **expedição** da Certidão de Regularização Fundiária - **CRF**;
- **registro** da **CRF e projeto** aprovado com abertura de matrículas individualizadas.

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

- **levantamento** planialtimétrico cadastral com **georreferenciamento;**
- **planta do perímetro** com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando possível;
- **projeto urbanístico** de regularização e memoriais técnicos;
- **estudo técnico** para situação de **risco,** quando for o caso;
- **estudo técnico ambiental**, quando for o caso;
- **cronograma físico de obras** e serviços de implantação da infraestrutura essencial e compensações urbanísticas e ambientais,
- **termo de compromisso** assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico.

REURB

BRASIL GOVERNO FEDERAL
MINISTÉRIO DAS CIDADES

INFRAESTRUTURA ESSENCIAL

- sistema de **abastecimento de água potável**, coletivo ou individual;
- sistema de coleta e **tratamento do esgotamento** sanitário, coletivo ou individual;
- rede de **distribuição de energia** elétrica domiciliar;
- sistema de **drenagem**, quando necessário
- **outros equipamentos** a serem definidos pelos **Municípios** em função das necessidades locais e características regionais.

CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
CRF

Documento expedido pelo Município quando da aprovação da Reurb, constituído de:

- **projeto de regularização** fundiária aprovado
- **cronograma físico** de implantação da infraestrutura essencial e compensações urbanísticas e ambientais;
- **termo de compromisso** relativo a execução do cronograma;
- no caso de Legitimação Fundiária e da Legitimação de Posse, a **listagem dos ocupantes** do núcleo urbano com a devida qualificação e os direitos reais que lhes foram conferidos.

REURB EM ÁREAS PÚBLICAS FEDERAIS

Ficam a **União,** as suas autarquias e fundações autorizadas a **transferir** aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal as **áreas públicas federais** ocupadas por núcleos urbanos informais, para que estes promovam a **Reurb** nos termos desta Lei, observado o regulamento quando se tratar de imóveis de titularidade de fundos.

ALIENAÇÃO DE BEM PÚBLICO NA REURB

Uma alteração que causa **grande impacto** é a previsão expressa da **dispensa** de **desafetação**, da **autorização legislativa**, da **avaliação prévia** e de **licitação** para alienação de unidades imobiliárias provenientes da Reurb **executada** sobre **área pública.**

ALIENAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO NA REURB

- **Alienação** de unidade imobiliária pela **administração pública diretamente** aos seus **ocupantes**, **dispensados** os procedimentos exigidos pela Lei 8.666/93;
- Na **Reurb–S** a aquisição de direitos reais pelo particular poderá ser feita de **forma gratuita**, a critério do ente público titular do domínio,
- Na **Reurb-E**, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao **pagamento do justo valor** da unidade imobiliária, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio.

SECRETARIA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

DEPARTAMENTO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS URBANOS

Silvio Figueiredo
Diretor
Fone: (61) 2108.1347
Celular: (61) 99289.6440
email: silvio.figueiredo@cidades.gov.br

MINISTÉRIO DAS
CIDADES

BRASIL
GOVERNO FEDERAL