

MINISTÉRIO DAS CIDADES

SECRETARIA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

DEPARTAMENTO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS URBANOS

Regularização Fundiária Urbana

Lei Federal 13.465/17

MINISTÉRIO DAS
CIDADES



2017



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**

NOVO MARCO LEGAL

Lei Federal 13.465 de 11/07/2017

- **desburocratiza, simplifica, agiliza e destrava** os procedimentos da regularização fundiária urbana;
- Amplia as 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 e infraestrutura do país.

NOVA POLÍTICA NACIONAL: PROPOSTAS

- Desenvolvimento de novas ferramentas para **auxílio aos municípios**;
- **Capacitação** dos atores responsáveis pela política de regularização;
- **Apoio técnico, jurídico e administrativo** a Estados e Municípios;
- Repasse de **recursos**;
- Trabalho conjunto: **SNH, SNSA e SNMU** para melhorias habitacionais, mobilidade urbana e implantação de infraestrutura nos núcleos urbanos regularizados;
- Formação de **parcerias e acordos** de cooperação técnica,
- Ações conjuntas **MCidades, INCRA, SPU e SERFAL**.

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, irregulares ou aqueles nos quais, atendendo à legislação vigente à época da implantação ou regularização, não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, **sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos.**

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 registrares relacionados à **Reurb-S**;
- Os cartórios que **não cumprirem** a gratuidade, que **retardarem** ou **não efetuarem o registro** de acordo com as normas previstas nesta Lei ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977/2009, sem prejuízo da extinção da delegação, observado o disposto no art. 30, § § 3º-A e 3º-B da Lei nº 6.015/ 73.

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.

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.

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.

MINISTÉRIO DAS CIDADES

SECRETARIA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

DEPARTAMENTO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS URBANOS

Silvio Figueiredo

Diretor

Fone: (61) 2108.1347

Cel: (61) 99289.6440

email: silvio.figueiredo@cidadες.gov.br

**MINISTÉRIO DAS
CIDADES**

