

MINISTÉRIO DAS CIDADES

SECRETARIA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

DEPARTAMENTO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS URBANOS

Regularização Fundiária Urbana

MP / PLV 759/2016



**XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL**

MINISTÉRIO DAS
CIDADES



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL

- Diversos dados, de fontes distintas, revelam que entre **40% e 70%** da população urbana nas grandes cidades dos países em desenvolvimento, **estão vivendo em imóveis informais.**
- Estima-se que o Brasil possui **mais de 50%** dos seus imóveis urbanos com alguma irregularidade fundiária.
- Isso significa que 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 foi a criação, no âmbito do **Ministério das Cidades**, 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.

NOVA POLÍTICA NACIONAL

- Partindo de um novo **marco legal** que **desburocratiza, simplifica, agiliza e destrava** os processos de regularização fundiária, o Governo Federal constrói uma nova política 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

PROPOSTA

- Sistema de informação georreferenciado da regularização fundiária;
- 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 com a SNH e SNSA para melhorias habitacionais e implantação de infraestrutura nos núcleos urbanos regularizados;
- Formação de parcerias e acordos de cooperação técnica.
- Desenvolvimento de ações conjuntas MCidades, INCRA , SPU e SERFAL

REVISÃO DO MARCO LEGAL

PRINCIPAIS PONTOS DA REURB

- Conceito da Regularização Fundiária Urbana – Reurb;
- Conceito de Reurb-S e Reurb-E;
- Gratuidade do Registro
- Legitimação Fundiária;
- Legitimação de Posse;
- Ato Único de Registro;
- Direito Real de Laje;
- Condomínio de Lotes
- Condomínio Urbano Simples
- Loteamentos com Acesso Controlado
- Arrecadação de Imóveis;

CONCEITO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

REURB

- Amplia-se o alcance da **Reurb** ao se considerar todos os núcleos informais com **usos e características urbanas**, ainda que situados em **áreas rurais**;
- Diversos núcleos, vilas e povoados estão fora do perímetro urbano ou de expansão urbana;
- A nova MP 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**

CONCEITO DE REURB-S E REURB-E

- 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**:
- registro da CRF e do projeto de regularização fundiária , com abertura de matrícula individualizada para cada unidade imobiliária ;
- primeiro registro da legitimação fundiária;
- primeiro registro do título de legitimação de posse e sua conversão em título de propriedade;
- o primeiro registro do direito real de laje; e
- o primeiro registro da aquisição do direito real aos beneficiários, através de outros instrumentos previstos em lei.

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

- Novo instrumento criado pela MP 759, 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 e não incide uma série de 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 matrícula;
- 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.

ARRECAÇÃO 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 proporciona que o município dê uma destinação para aqueles prédios abandonados e terrenos baldios que, muitas vezes, causam problemas de saúde e segurança pública;

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.

CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

- Para fins de **Reurb**, quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído **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.

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 encaminhá-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.

FASES DA REURB

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

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

- levantamento planialtimétrico cadastral com georreferenciamento;
- planta do perímetro com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas;
- 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;

CAMARA 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

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@cidades.gov.br

MINISTÉRIO DAS
CIDADES

