

Curitiba, 01 de junho de 2017.



# **NOVAS FERRAMENTAS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

**(À LUZ DA MP N. 759/2016)**

**RODRIGO NUMERIANO DUBOURCQ DANTAS**  
Consultor Jurídico

# INOVAÇÕES PROPOSTAS

## PELA MP 759/2016

- Novo Conceito da Regularização Fundiária Urbana;
- Legitimação Fundiária e Legitimação de Posse;
- **Direito Real de Laje;**
- **Do Condomínio Urbano Simples**
- Do Condomínio de Lotes;
- **Arrecadação de Imóveis Abandonados;**
- **Procedimento Consensual;** e
- Simplificação cartorial.

# CONCEITO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

- REURB: mais do que uma política pública de titulação.
- **NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS.** Conceito funcional de área urbana.
- Diversos núcleos, vilas e povoados que não estavam, ***formalmente***, dentro do perímetro urbano ou de expansão urbana poderão ser objeto da REURB.

# CONCEITOS DA *REURB-S* E *REURB-E*

- Simplificação da classificação da REURB dando ao Ente Federativo a competência para determinar a modalidade de regularização, se de interesse social ou específico.
- Elimina a dúvida quanto:
  - (I) aos beneficiários da gratuidade dos atos de registro;
  - (II) à responsabilidade pela implantação das medidas urbanísticas, ambientais e de infraestrutura.

# DIREITO REAL DE LAJE

- Viabiliza a titulação daqueles que ocupam unidades habitacionais sobrepostas, situadas em um mesmo lote, porquanto cada um se torna titular de **direito real propriedade autônomo**;
- ~~Necessidade de acessos independentes;~~
- A **LAJE** não se comunica com as construções base pré-existentes ou com fração de solo;
- O titular da **LAJE**, unidade imobiliária autônoma, poderá dela usar, gozar e dispor; e
- A **LAJE**, unidade imobiliária autônoma, será passível de tributação e de penhora;

# DIREITO REAL DE LAJE

- O papel do Distrito Federal e dos Municípios
- Lajes sucessivas?
- Responsabilidades
- Direito de preferência? Prazos.
- Registro. Peculiaridades.
- Extinção do direito real de laje. Exceções.

# CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

- **Registro na matrícula do imóvel**
- **Dispensa apresentação de convenção de condomínio**
- **Matrícula autônoma para cada unidade imobiliária juridicamente reconhecida**
  - As unidades autônomas, constituídas em matrícula própria, poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares
  - Às unidades autônomas caberão fração de solo e partes comuns
  - As unidades autônomas não poderão ser privadas de acesso ao logradouro público

# ARRECAÇÃO DE IMÓVEIS

- Regulamenta o artigo 1.276 do Código Civil que trata do abandono de imóveis urbanos e seus efeitos jurídicos.
- Clareza quanto às condições de reconhecimento do abandono: (i) inexistência de atos de posse; (ii) inadimplência fiscal por mais de 5 anos.
- Processo administrativo com requisitos mínimos.
- Destinação dos imóveis urbanos abandonados arrecadados, prioritariamente, a programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da REURB-S, dentre outros usos de utilidade pública.
- Ressarcimento prévio e em valor atualizado de todas as despesas em que houver incorrido o Município, em razão do exercício da posse provisória, decorrente da arrecadação.

# PROCEDIMENTO DA REURB

- Flexibilização, para fins de REURB, do art. 17 da Lei n. 8.666/1993;
- Adaptação, à REURB, da Lei nº 13.240/2015;
- Ampliação do rol de legitimados habilitados a requerer a REURB;
- Consensualidade entre Administração e Particular.

# FASES DO PROCEDIMENTO



- *REURB* em áreas urbanas classificadas como rurais – **EFICIÊNCIA**
- *REURB-E* em áreas públicas – **PECULIARIDADE**

# SIMPLIFICAÇÃO REGISTRAL

- Maior eficiência e economicidade no ato de registro;
- Registro Único (do plano de regularização fundiária aprovado e da CRF);
- Dispensa da necessidade de expedição de título individual para cada beneficiário da REURB.

# DEMANDAS DA REUB

- Fontes distintas revelam que entre **40%** e **70%** da população urbana nas grandes cidades do País estão vivendo em imóveis informais.
- Estima-se que o Brasil possui **mais de 50%** dos seus domicílios urbanos com alguma irregularidade fundiária,
- Isso significa que aproximadamente **100 milhões de pessoas** estão privadas de algum tipo de equipamento urbano ou comunitário.

# DEMANDA APRESENTADA AO MCIDADES - 2013

1.384 demandantes (Municípios, Estados e Entidades)

2.500.000 domicílios

8.250.000 beneficiários

REGIÃO - UF	R\$ (milhões)	DOMICÍLIOS (mil)	% BRASIL (R\$)
<b>NORTE</b>	<b>459</b>	<b>550</b>	<b>18,5%</b>
AC	41	10	1,7%
AM	53	49	2,1%
AP	6	16	0,3%
PA	134	217	5,4%
RO	21	67	0,9%
RR	51	69	2,0%
TO	153	122	6,2%
<b>NORDESTE</b>	<b>586</b>	<b>621</b>	<b>23,6%</b>
AL	4	5	0,2%
BA	166	297	6,7%
CE	70	59	2,8%
MA	51	47	2,0%
PB	6	9	0,3%
PE	42	102	1,7%
PI	198	32	8,0%
RN	45	65	1,8%
SE	3	6	0,1%

REGIÃO - UF	R\$ (milhões)	DOMICÍLIOS (mil)	% BRASIL (R\$)
<b>SUDESTE</b>	<b>677</b>	<b>798</b>	<b>27,3%</b>
ES	66	97	2,6%
MG	386	452	15,6%
RJ	63	84	2,5%
SP	162	165	6,6%
<b>CENTRO-OESTE</b>	<b>171</b>	<b>203</b>	<b>6,9%</b>
DF	5	27	0,2%
GO	88	75	3,6%
MS	24	19	1,0%
MT	55	82	2,2%
<b>SUL</b>	<b>586</b>	<b>328</b>	<b>23,6%</b>
PR	162	93	6,5%
RS	138	157	5,6%
SC	287	79	11,6%
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>2.479</b>	<b>2.500</b>	<b>100,0%</b>

# DEMANDA APRESENTADA AO MCIDADES - 2016

208 demandantes (Municípios)

922.247 domicílios

3.043.415 beneficiários

NÚMERO DE FAMÍLIAS EM NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS SELEÇÃO 2016			
UF	MUNICÍPIOS	FAMÍLIAS/DOMICÍLIOS EM NÚCLEOS	INVESTIMENTO
AC	1	639	R\$ 830.700,00
AL	2	3.594	R\$ 4.672.200,00
AM	3	3.300	R\$ 4.290.000,00
BA	22	71.160	R\$ 92.508.000,00
CE	7	2.361	R\$ 3.069.300,00
ES	3	3.000	R\$ 3.900.000,00
GO	32	102.995	R\$ 133.893.500,00
MA	11	11.783	R\$ 15.317.900,00
MG	27	48.011	R\$ 62.414.300,00
MS	8	2.880	R\$ 3.744.000,00
MT	2	1.880	R\$ 2.444.000,00
PA	8	34.870	R\$ 45.331.000,00
PB	2	1.260	R\$ 1.638.000,00
PE	3	236.000	R\$ 306.800.000,00
PI	2	320	R\$ 416.000,00
PR	20	20.256	R\$ 26.332.800,00
RJ	8	65.069	R\$ 84.589.700,00
RN	2	46.525	R\$ 60.482.500,00
RO	1	1.000	R\$ 1.300.000,00
RS	17	22.875	R\$ 29.737.500,00
SC	8	12.838	R\$ 16.689.400,00
SP	14	201.036	R\$ 261.346.800,00
TO	5	28.595	R\$ 37.173.500,00
<b>Total Geral</b>	<b>208</b>	<b>922.247</b>	<b>R\$ 1.198.921.100,00</b>

Considerando um custo unitário de R\$ 1.300,00.

# DEMANDA PROGRAMA TERRA LEGAL

**125 demandantes (Municípios)**

**237.413 domicílios**

**783.462 beneficiários**

Quadro Síntese - Doações 2009 - 2016 - Programa Terra Legal				
UF	MUNICÍPIOS	DOAÇÕES	DOMICÍLIOS	INVESTIMENTO
AC	5	7	4.595	R\$ 5.973.500,00
AM	2	6	19.040	R\$ 24.752.000,00
AP	4	8	2.944	R\$ 3.827.200,00
MA	28	145	51.254	R\$ 66.630.200,00
MT	18	47	12.741	R\$ 16.563.300,00
PA	43	158	104.865	R\$ 136.324.500,00
RO	17	29	25.064	R\$ 32.583.200,00
RR	1	4	14.023	R\$ 18.229.900,00
TO	7	8	2.887	R\$ 3.753.100,00
<b>Total Geral</b>	<b>125</b>	<b>412</b>	<b>237413</b>	<b>R\$ 308.636.900,00</b>

Considerando um custo unitário de R\$ 1.300,00.

MINISTÉRIO DAS  
**CIDADES**



**OBRIGADO!**

**[rodrigo.numeriano@cidadas.gov.br](mailto:rodrigo.numeriano@cidadas.gov.br)**

**Telefone: (61) 2108-1655**