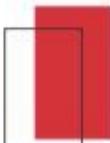


REURB

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Lei 13.465/17

AVANÇOS, CONQUISTAS E DESAFIOS

 **Silvio Figueiredo**
arquiteto

A NOVA LEI

GT - REURB
MCidades
Agosto/16

MP 759:
Política
Nacional
Dezembro/16

Congresso
Audiências
Seminários

Lei 13.465
Novo
Paradigma
Julho/17

Decreto
9.310
Março/18
Dez/18

Lei Federal 13.465 de 11/07/2017

- **desburocratiza, simplifica, agiliza e destrava** os procedimentos da regularização fundiária urbana;

Decreto Federal 9.310 de 15/03/18 e 9.597 de 4/12/18

- **regulamenta** e estabelece **normas** para aplicação da Lei nº 13.465/17 e dá outras providências.

ABORDAGEM

- **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.**

CONCEITOS

REURB-S . 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.

MODALIDADE

- A **classificação da modalidade** de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais poderá ser feita de **forma integral, por partes** ou de forma **isolada por unidade** imobiliária;
- Municípios poderão **admitir o uso misto** de atividades;
- A regularização de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias **não residenciais** poderá ser feita por meio de **Reurb-E**.

GRATUIDADE

DO REGISTRO – REURB-S

- São isentos de custas e emolumentos os atos registrares 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 registrares.

INSTRUMENTOS

URBANÍSTICOS

PARCELAMENTO DE SOLO

CONDOMÍNIOS (PURO, DE LOTES, URBANO
SIMPLES)

CONJUNTOS HABITACIONAIS

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

DIREITO DE LAJE

DIREITO REAL DE LAJE

- Viabiliza a **titulação de duas ou mais 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.

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.

INSTRUMENTOS

URBANÍSTICOS

CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Quando um mesmo **imóvel** **contiver** **mais de uma edificação**, 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.

INSTRUMENTOS

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

LEGITIMAÇÃO DE POSSE

CUEM/CDRU

DOAÇÃO

COMPRA E VENDA

TITULAÇÃO

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

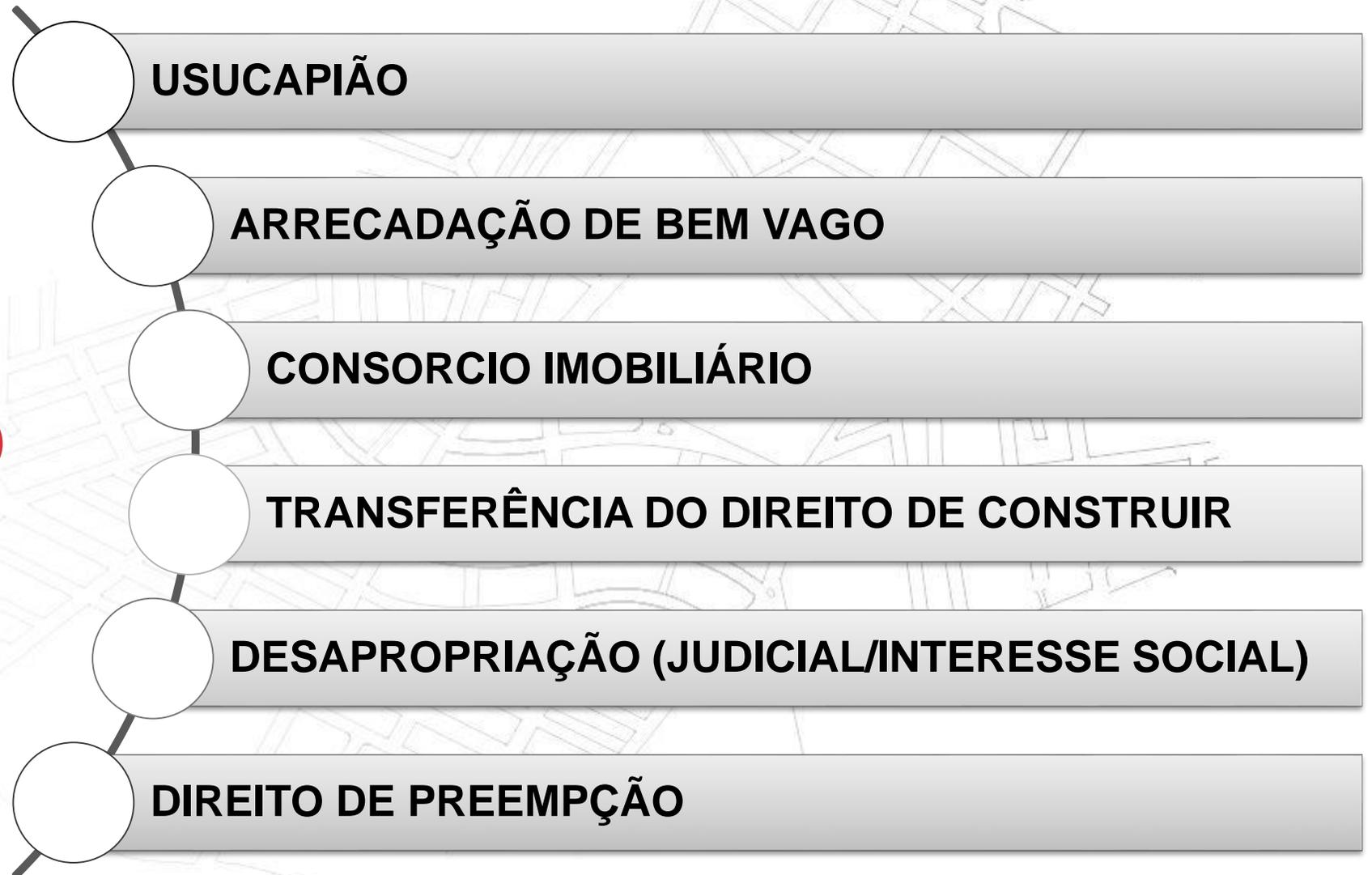
- **Instrumento** criado pela **nova legislação**, que a critério do ente público possibilita a **aquisição de direito de propriedade**, àquele que detiver área pública ou possuir área privada, integrante de núcleo urbano informal **existentes até 22 de dezembro de 2016**.
- Por ser **ato único** de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

INSTRUMENTOS

DE APOIO



MUNICÍPIOS

- **classificar** as modalidades da **Reurb (S ou E)**
- **processar, analisar e 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.
- **ausência de manifestação** será interpretada como **concordância**.

O PROJETO

- **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.

APROVAÇÃO

MUNICIPAL

- A **aprovação municipal** da Reurb corresponde à **aprovação urbanística** do projeto de regularização fundiária, bem como à **aprovação ambiental**, se o Município tiver órgão **ambiental capacitado**.
- Considera-se **órgão ambiental** capacitado o órgão municipal **que possua** em seus quadros ou à sua disposição **profissionais** com **atribuição técnica** para a análise e a aprovação dos estudos técnicos ambientais;
- A aprovação ambiental **aplica-se somente** aos núcleos ou parcelas deles **situados** nas **áreas ambientais** definidas na lei 13.465/17, sendo que o núcleo ou a parcela não afetada poderá ter seu projeto urbanístico aprovado e levado a registro.

CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - CRF

Documento expedido pelo Município quando da aprovação da Reurb, acompanhado do:

- **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, da Legitimação de Posse ou Ato Único de Registro, a **listagem dos ocupantes** do núcleo urbano regularizado com a devida qualificação e os direitos reais que lhes foram conferidos.

O REGISTRO

Procedimentos

I - abertura de nova matrícula para área do núcleo regularizado, quando for o caso;

II - abertura de matrículas individualizadas para as unidades imobiliárias e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e

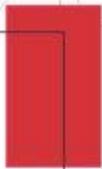
III - registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas das respectivas unidades, dispensada a apresentação de título individualizado.

CONTATO

sfigueiredo.arq@gmail.com

<http://silviofigueiredo.blogspot.com/>

Fone: +55 11 99615.0168

 **Silvio Figueiredo**
a r q u i t e t o