

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

Lei Federal 13.465 de 11/07/2017

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

Decreto Federal 9.310 de 15/03/2018

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

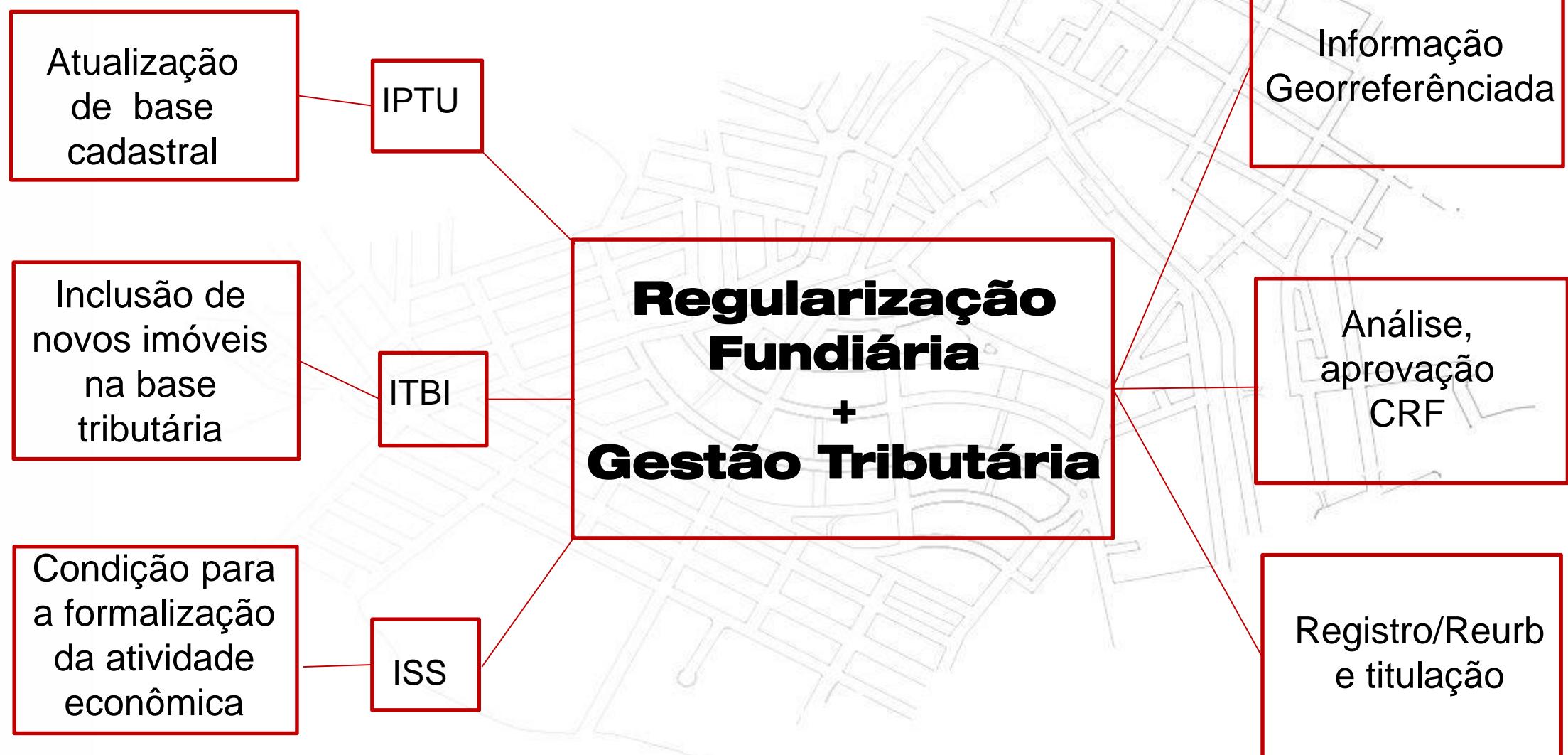
ABORDAGEM

- 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.

RESULTADO

- **Reconhecimento dos direitos reais** aos ocupantes dos imóveis informais, conferindo-lhes **segurança jurídica**.
- **Ingresso** dos **núcleos urbanos regularizados** na **economia formal**, gerando receitas para os Municípios.
- **Indutora** das ações de **desenvolvimento econômico**, ordenação do espaço urbano, com sustentabilidade fiscal.

REURB X GESTÃO TRIBUTÁRIA



CONCEITOS

DÉFICIT DE ARRECADAÇÃO IPTU

FAIXA DE MUNICÍPIO (Habitantes)	QUANTO SE ARRECADOU 2015 (R\$)	POTENCIAL DE ARRECADAÇÃO (R\$)	DÉFICIT (R\$)
1 - Até 5.000	81.470.535,95	R\$ 433.097.369,11	351.626.833,16
5.001 até 10.000	203.363.691,13	1.081.081.382,05	877.717.690,92
10.001 até 20.000	525.026.880,76	2.791.042.898,12	2.266.016.017,36
<u>até 20.000</u>	<u>809.861.107,84 (18,81%)</u>	<u>4.305.221.647,28</u>	<u>3.495.360.541,44</u>
20.001 até 50.000	1.436.472.673,09	3.492.065.068,28	2.055.592.395,19
50.001 até 100.000	1.869.221.700,16	3.484.229.249,10	1.615.007.548,94
100.001 até 500.000	7.252.407.105,93	10.189.631.983,83	2.937.224.877,90
Maior que 500.000	15.752.161.398,48	20.162.766.590,05	4.410.605.191,57
Total Geral	R\$ 27.120.123.985,50	R\$ 41.633.914.540,54	R\$ 14.513.790.555,04

FONTE: ARTIGO “POTENCIAL E EXPLORAÇÃO DO IMPOSTO PATRIMONIAL IMOBILIÁRIO NO BRASIL: UMA ANÁLISE DO IPTU A PARTIR DA TEORIA DOS CONJUNTOS”.

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

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 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.

INSTRUMENTOS

Legitimação Fundiária

Legitimação de Posse

Arrecadação de Imóveis

Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia - CUEM

Concessão de Direito Real de Uso - CDRU

Ato Único de Registro

Condomínio Urbano Simples

Condomínio de Lotes

Loteamento de Acesso Controlado

Consórcio Imobiliário

Desapropriação por Interesse Social

Doação ou Alienação

Transferência do Direito de Construir

Direito de Preempção, dentre outros.

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**.

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.

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 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.

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.”

COMPETÊNCIA

MUNICÍPIOS

- **classificar** as modalidades da **Reurb (S ou E)**
- **processar, analisar e 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**.

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.

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.

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.

APROVAÇÃO

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**
arquiteto