

***LEI N. 13.465/2017 - REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA URBANA - NÚCLEOS
URBANOS. INSTRUMENTOS DA REURB.
LEGITIMADOS A REQUERER***

Jose Antonio Aparecido Junior

Regularização fundiária urbana

Art. 9º

Institui no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Sustentabilidade, eficiência e funcionalidade.

REURB mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016.

Objetivos da REURB - art. 10

identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a **prestação de serviços públicos aos seus ocupantes**, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior

criar unidades imobiliárias **compatíveis com o ordenamento territorial urbano** e constituir sobre elas **direitos reais em favor dos seus ocupantes**

estimular a **resolução extrajudicial de conflitos**, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade

concretizar o **princípio constitucional da eficiência** na ocupação e no uso do solo

Conceitos – art. 11

núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, menores que Lei nº 5.868/1972 (**fracionamento de área rural**), independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural

núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes

núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, consideradas circunstâncias a serem avaliadas pelo Município

Conceitos – art. 11

Certidão de Regularização Fundiária (CRF): Competência do Município ao final da Reurb, projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, **no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse**, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

Ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais (não quis falar possuidor).

Os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edífícios.

Conceitos – art. 11

Núcleo urbano informal situado em áreas ambientalmente protegidas (como as APP), deverá ser elaborado estudo técnico que **demonstre a melhoria ambiental com o REURB.**

Ocupação às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público: APP será a distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima **maximorum** (em sentido contrário à Lei 12.651/2012 – Código Florestal, que define entre 30m e 100m, a depender do licenciamento).

Aplica-se aos **imóveis localizados em área rural**, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868/1972.

Aprovação urbanística do REURB pelo Município - art. 12

A aprovação municipal da REURB é tanto à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária como a aprovação ambiental

É 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, **independentemente da existência de convênio com os Estados ou a União.**

Os estudos ambientais podem ser feitos em **etapas**, registrando-se também em **etapas** e pode ser feita pelos **Estados** na hipótese de o Município não dispor de capacidade técnica para a aprovação.

Modalidades da REURB – art. 13

REURB de Interesse Social (Reurb-S) - aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal

REURB de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais que não são Reurb-S.

Modalidades da REURB – art. 13

ReURB-S é isenta de custas e emolumentos. Sanções para os cartórios que não cumprirem a isenção? Multa e até a perda do cartório. Pode ser financiado pelo FNHIS (art. 72), mediante convênio firmado pelos Estados.

- *para o primeiro registro da Reurb-S (direitos reais aos seus beneficiários;)*
- *registro da legitimação fundiária*
- *registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade*
- *o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada, a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados*
- *a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S*
- *o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S*

Aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

Modalidades de REURB – Art. 13

Os Municípios e o Distrito Federal poderão admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da REURB (S ou E) realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

Legitimados para requerer a REURB – Art. 14

a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e o Ministério Público.

Legitimados para requerer a REURB – Art. 14

Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Instrumentos da REURB – Arts. 15/18

– Disposições gerais

Rol extenso – introduz legitimação fundiária e a legitimação de posse, e traz a desapropriação em desapropriação em favor dos possuidores (§§ 4º e 5º do art. 1.228 do CC) e a arrecadação de bem vago

REURB-E sobre bem público: havendo solução consensual, deve haver pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias. Cabe acordo judicial.

Na REURB-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente, encaminhando-se a documentação prevista na lei.

A REURB não está vinculada a ZEIS

Instrumentos – Demarcação urbanística – Arts. 19/22

O poder público **poderá** utilizar o procedimento de demarcação urbanística (não é obrigatório – 19, § 3º), e o auto **poderá abranger** uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis – imóveis públicos ou privados.

Procedimento: silêncio significa concordância à demarcação urbanística, que pode continuar somente quanto à parte não controversa. Município pode transferir a responsabilidade do procedimento para o registro de imóveis

Impugnação: **poderá** ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos, com mediação e arbitragem.

A demarcação é averbada nas matrículas - se não houver, abre. Será averbada ainda que a área abrangida pelo auto supere a área disponível nos registros anteriores. Não se exige, também, a retificação da área não abrangida pelo auto, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

Legitimação fundiária – arts. 23/24

Forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

Regras para a REURB-S:

- *o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;*
- *o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e*
- *em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.*

Legitimação fundiária – arts. 23/24

Na REURB-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária. O poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam. **Pode haver cadastramento complementar (art. 23, § 6º).**

Legitimação de posse – arts. 25/27

Instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, conversível em usucapião.

- *constitui ato do poder público destinado a conferir título*
- *fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse*
- *conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.*
- *não se aplica a imóveis do Poder Público*

O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Obrigado!

