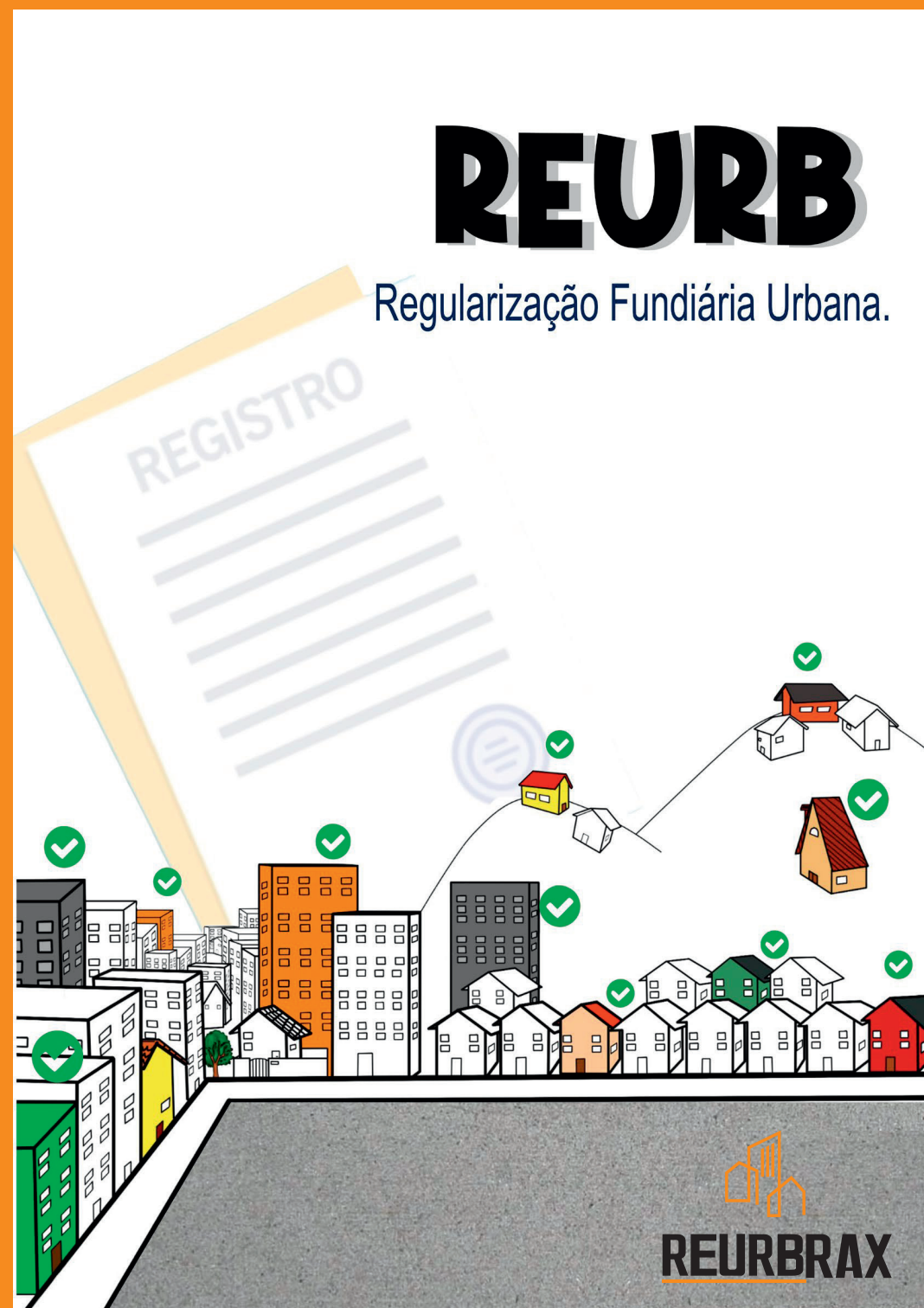




APRESENTAÇÃO

Esta cartilha apresenta as bases da regularização fundiária urbana, a REURB, de acordo com a Lei federal nº 13.465, de 2017. Ela cria novos instrumentos e desburocratiza os procedimentos de regularização, ampliando as possibilidades e a escala de atuação das prefeituras e dos cartórios de registro de imóveis.

Entre as principais medidas da Lei de Regularização Fundiária estão:

- A criação do Programa de Regularização Fundiária (REURB) para regularizar imóveis urbanos informais. O programa estabelece procedimentos simplificados e menos onerosos para a regularização desses imóveis, inclusive aqueles ocupados por comunidades tradicionais e áreas de interesse social.
- A criação do Cadastro Nacional de Regularização Fundiária (CNARF).
- A possibilidade de regularização de imóveis rurais ocupados por agricultores familiares e trabalhadores rurais. A lei estabelece condições para a regularização desses imóveis, que devem ter até 4 módulos fiscais e ser ocupados de forma mansa e pacífica há pelo menos 5 anos.
- A autorização para a venda de terrenos da União para a regularização fundiária. A lei estabelece que a venda será feita por meio de licitação e que os recursos obtidos serão destinados à regularização de imóveis em áreas urbanas e rurais.
- A criação de um fundo para financiar a regularização fundiária. O fundo será composto por recursos do governo federal e de doações de entidades nacionais e internacionais.

A Lei de Regularização Fundiária tem como objetivo promover a segurança jurídica e a inclusão social de milhões de brasileiros que vivem em imóveis irregulares, além de incentivar o desenvolvimento econômico e social do país.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A REURB possui inegável alcance social além de criar institutos jurídicos, como a legitimação de posse, legitimação fundiária, o direito de laje dentre outros, com a finalidade de facilitar ao cidadão o acesso a propriedade.

Aceitar a existência de áreas irregulares – na maior parte do Brasil – e assumir que a regularização fundiária é a forma mais adequada de política urbana para enfrentar a problemática instalada, é garantir o cumprimento integral da função social da cidade e da propriedade urbana.

É a porta eficaz que ampliar o compromisso público da municipalidade, promover a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental e a qualidade de vida da população.

Bibliografia: texto extraído da cartilha elaborada pelo Ministério das Cidades.

Elaborada em 2023

Fluxograma da REURB

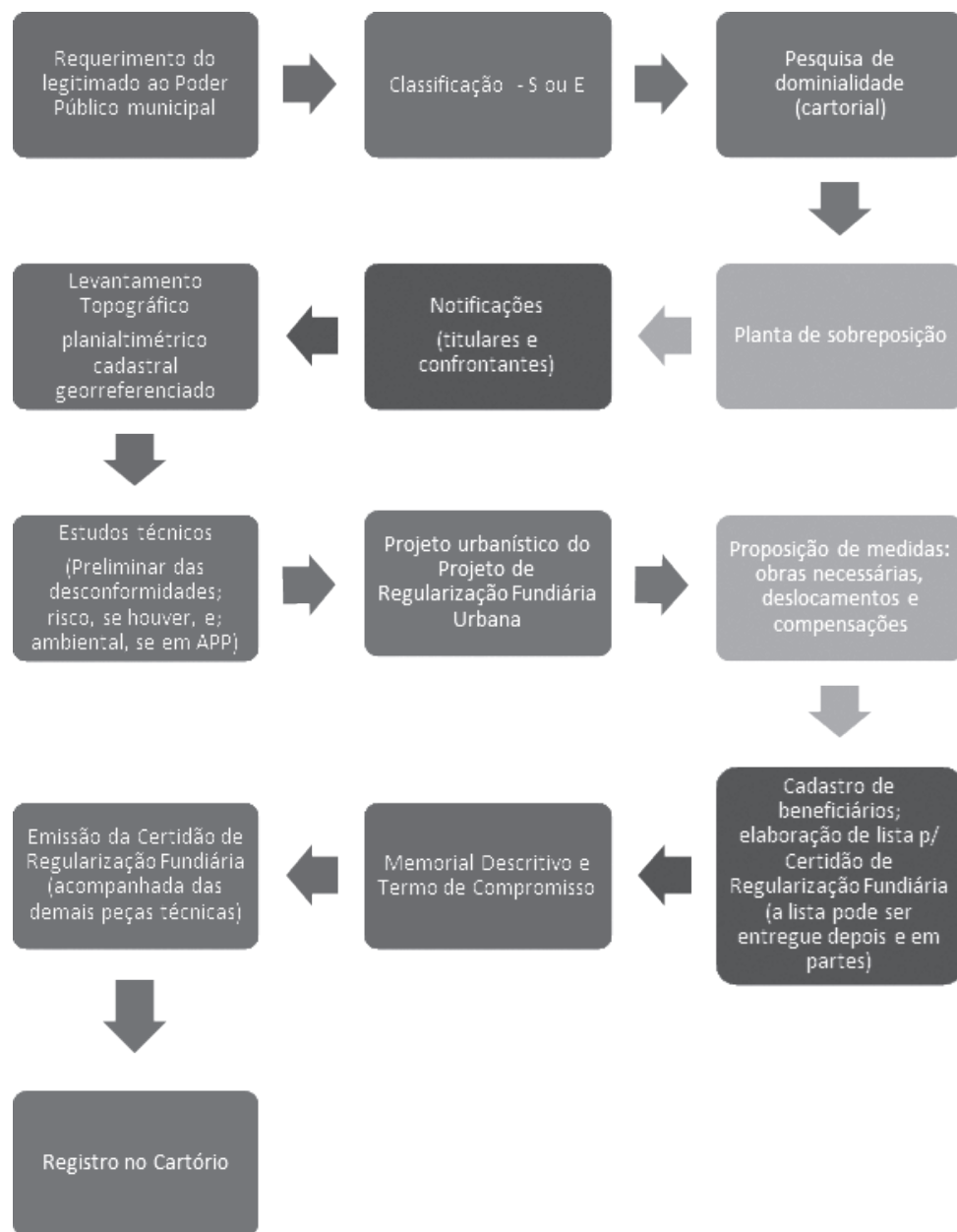


Imagem ilustrativa - Ministério das Cidades

O QUE É REURB?

REURB é a sigla para Regularização Fundiária Urbana, que é o programa criado pela Lei nº 13.465/17 para regularizar imóveis urbanos informais no Brasil. A REURB estabelece procedimentos simplificados e menos onerosos para a regularização desses imóveis, que são ocupados de forma irregular por comunidades tradicionais, população de baixa renda e outras pessoas que não têm acesso à moradia regular.

A REURB é dividida em duas modalidades:

REURB-S: destinada à regularização de núcleos informais que possuem características de ocupação consolidada, ocupados por população predominantemente de baixa renda, com a presença de infraestrutura básica, como rede de água, esgoto, energia elétrica, transporte público, entre outros.

REURB-E: destinada à regularização de núcleos informais que não possuem as características descritas na modalidade REURB-S, mas que apresentam interesse social, comunidades tradicionais, entre outros.

Os núcleos urbanos informais são aqueles núcleos clandestinos, irregulares ou nos quais não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.

Titulação é o processo de reconhecimento dos direitos dos ocupantes de, dentre outros, permanecer com sua edificação no local ocupado. Mas para que estes títulos tenham validade no mundo das leis (gozem de segurança jurídica), é preciso que sejam registrados no cartório de registro de imóveis, conforme determina o Código Civil brasileiro.

O Decreto nº 9310, de 2018, que regulamentou a Lei nº 13.465, de 2017, estabelece como máximo de 5 (cinco) salários mínimos como renda da família a ser beneficiada pela REURB-S. No entanto, consideradas as peculiaridades locais e regionais de cada ente federativo, ato do Poder Público municipal ou distrital pode diminuir este teto.

A classificação acima define a existência ou não de direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais cobradas pelos cartórios, além de implicar a responsabilidade pela elaboração e custeio do Projeto de Regularização Fundiária Urbana e da infraestrutura essencial necessária, nos seguintes termos:

- Para a REURB-S, independentemente da dominialidade da área, os custos recaem sobre o Poder Público.
- Na REURB-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados. Sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança dos seus beneficiários.

Nos Municípios que já fazem regularização fundiária, os procedimentos da Lei nº 13.465, de 2017, demandam apenas ajustes técnicos, institucionais e alguma repactuação com os principais atores, tendo em vista a mudança de algumas atribuições. Mas o fato é que a maior parte dos Municípios brasileiros ainda não criou sua política de regularização fundiária urbana.

Vale ressaltar, no entanto, sobretudo considerado o direito à moradia, que a Lei tratou de garantir que a regularização poderá ser promovida mesmo em Municípios que não regulamentaram a REURB, sendo que apenas alguns instrumentos necessitam de regulamentação para serem utilizados pelo Município, como a venda direta.

➡ **Aprovação da REURB**

A REURB deve ser aprovada por ato formal do Poder Público municipal em que estiver situado o núcleo a ser regularizado.

À decisão deve ser dada publicidade, principalmente no que se refere à aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, inclusive obras e serviços que devem ser executados e identificação de cada ocupante e o respectivo direito real consagrado por ocasião da REURB.

➡ **Registro Cartorial**

Recebida a Certidão de Regularização Fundiária, o oficial do cartório de registro de imóveis deve efetuar todos os atos de registro até a constituição do direito real no nome do beneficiário. Para tanto, deve adotar o memorial descritivo apresentado no âmbito do Projeto de Regularização Fundiária, averbando-o na matrícula existente, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

Caso a pesquisa fundiária inicial tenha resultado na inexistência de matrícula ou transcrição para o núcleo, em todo ou em parte, o oficial deve abrir matrícula e efetuar este registro.

Após prenotação, autuação e instauração do procedimento registral, o cartório tem 15 dias emitir nota de exigência, se for o caso, ou praticar os atos tendentes ao registro, a saber:

- Abertura de nova matrícula, quando for o caso;
- Abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do Projeto de Regularização Fundiária Urbana;
- Registro dos direitos reais indicados na Certidão de Regularização Fundiária junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

As obras previstas no cronograma do Projeto de Regularização Fundiária bem como a sua manutenção podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB, à exceção de obras para áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, que devem preceder à regularização jurídica.

➡ **Cadastramentos necessários**

É fundamental que se faça o cadastro social das famílias que ocupam o núcleo a ser regularizado, quando são levantadas as informações dos ocupantes beneficiados pela REURB. O ideal é que este levantamento seja feito somente após as etapas de notificação e elaboração de estudos para o Projeto de Regularização Fundiária Urbana.

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. Nestes casos serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela REURB e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

No entanto, para a elaboração ou atualização dos cadastros socioeconômicos dos moradores, sugere-se a coleta de outras informações como: RG, profissão, estado civil, filiação, composição familiar, renda familiar e tipo e tempo de posse.

A coleta de documentos para instrução da regularização fundiária depende das exigências legais relativas ao instrumento jurídico utilizado, tais como cópias de RG, CPF, comprovante de residência e certidão de casamento

QUEM PODE REQUERER REURB?

São legitimados para solicitar a REURB:

- 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 e certas organizações sociais;
- Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- O Ministério Público.

É importante frisar que os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro, mas quem é competente para aprovar a REURB é o Município.

O requerimento da regularização fundiária é o documento necessário para instaurar o processo no Município, devendo ser apresentado por um dos legitimados. No caso de iniciativa do próprio Poder Público municipal, este instaura o processo de REURB de forma direta.

Caso o Município indefira o pedido, deve indicar as medidas a serem adotadas para uma eventual reformulação e reavaliação.

Podem requerer a REURB apenas as 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.

PASSO A PASSO - REURB S

Aqui estão dispostos os principais passos para a regularização fundiária de um núcleo informal, na modalidade REURB-S, apresentados pela Lei nº 13.465, de 2017.

➔ Diagnóstico do núcleo urbano informal e classificação da modalidade.

Após o requerimento dos legitimados e a instauração do processo de regularização, as primeiras atividades a serem realizadas, no mínimo, são:

1. Delimitação da poligonal do núcleo a ser regularizado;
2. Realização de pesquisas cartorárias;
3. Elaboração de Planta de Sobreposição.

A delimitação da poligonal deve resultar em uma planta com precisão que permita a pesquisa cartorária com segurança.

Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito no Cartório de Registro de Imóveis da respectiva região, o Município ou Distrito Federal deve realizar diligências perante os cartórios anteriormente competentes.

Planta de sobreposição é a planta do perímetro do núcleo urbano informal que demonstra as matrículas imobiliárias ou transcrições atingidas, de acordo com o resultado da pesquisa cartorária.

Além da pesquisa cartorária, é indicado a pesquisa em outros órgãos públicos de parcelamento do solo, bem como a procuradoria municipal.

É também nesta etapa que o processo deve ser classificado em REURB-S ou REURB-E, sendo que o Município tem até 6 (seis) meses para fazer esta classificação, em ato formal.

- Quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- Os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- As áreas já usucapidas, caso existam;
- As medidas de adequação para correção das desconformidades;
- As medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da realocação de edificações;
- As obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e
- Outros requisitos que sejam definidos pelo Poder Público municipal ou distrital.

Veja alguns exemplos de obras necessárias: para ajuste do sistema viário, quanto a questões de traçado ou de acessibilidade; para ajuste, ampliação ou mesmo provisão de um ou mais itens de infraestrutura; para a recuperação de áreas degradadas, ou; para a redução ou erradicação do risco à vida, como a construção de novas unidades para famílias em risco irreparável, contenção de encostas ou drenagem pluvial.

Caso o núcleo não necessite de obras, o projeto urbanístico é simples, mais se assemelhando a uma planta de parcelamento do solo tradicional, com o devido quadro de áreas.

É, ainda, importante registrar que a falta das obras não impede a REURB, mas exige que elas sejam planejadas neste processo.

Por isso, dentre as peças que compõem o Projeto de Regularização Fundiária está o Cronograma Físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária.

Termo de Compromisso quanto à execução deste cronograma também é peça necessária à aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, devendo o mesmo ser assinado pelos responsáveis pela execução destas obras e dos serviços apontados.

- A especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, bem como de outros serviços e equipamentos públicos instalados;
- A identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;
- A especificação da ocupação consolidada existente na área;
- A identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;
- A indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- A avaliação dos riscos ambientais;
- A comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e
- A demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

Feitos estes estudos, é necessário elaborar proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas, de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso.

As propostas associadas às demais informações levantadas subsidiarão a elaboração de outra peça fundamental, talvez a mais importante do processo, **o Projeto Urbanístico**. Ele deve indicar, no mínimo:

- As áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetadas;
- As unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;

→ Etapa de notificações

Feitas as buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis inseridos total ou parcialmente na poligonal que delimita o núcleo a ser regularizado, o Município deve notificar estes titulares, seus confinantes e terceiros eventualmente interessados, inclusive os responsáveis pela implantação do núcleo.

Os notificados terão o prazo de 30 dias, contados da data de recebimento da notificação para, se for o caso, apresentar impugnação à REURB. Neste caso, deve ser iniciado procedimento extrajudicial de composição de conflitos, conforme prevê a Lei.

Esta notificação deve ser feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

Quando o proprietário ou qualquer dos confinantes não for encontrado, ou quando houver recusa da notificação, por qualquer motivo, deve haver notificação da REURB por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, devendo nele constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada.

Caso não haja manifestação, presume-se que há concordância com a REURB por parte dos notificados.

As notificações são dispensadas caso o imóvel já tenha sido objeto de demarcação urbanística.

➔ Projeto de Regularização Fundiária

Atestada a viabilidade de regularização, por pesquisa, diagnósticos e análises técnicas e jurídicas, o Município ou o Distrito Federal deve elaborar o Projeto de Regularização Fundiária. O nome engana, pois “o projeto”, na verdade, se compõe de várias peças técnicas, a iniciar pelo levantamento topográfico e pelo estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental. O resultado servirá de base para a elaboração das demais peças do Projeto de Regularização Fundiária Urbana.

O levantamento topográfico – que deve ser planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento – acompanha ainda:

- Planta do perímetro;
- Descrições técnicas das unidades imobiliárias; e
- Outros levantamentos georreferenciados eventualmente necessários para a elaborar o Projeto de Regularização Fundiária Urbana.

O levantamento deve ser assinado por profissional competente, acompanhado de Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica, e deve demonstrar, ainda, as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo.

Feito o levantamento topográfico, outros estudos são necessários para a regularização fundiária do núcleo. Tratam-se de Estudo Técnico para Situações de Risco, se houver áreas de risco no núcleo, e de Estudo Técnico Ambiental, sempre que o núcleo, ou parte dele estiver em área de preservação permanente (APP) ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de

proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, conforme determina o Código Florestal.

O estudo ambiental deve justificar as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, se for o caso. E as partes do núcleo que estejam fora das áreas protegidas podem ter seu Projeto de Regularização Fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

O estudo técnico ambiental, na REURB-S, deve conter:

- Caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- Especificação dos sistemas de saneamento básico;
- Proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- Recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- Comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- Comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- Garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água.

Por seu turno, na REURB-E, é necessário garantir que este estudo aborde os seguintes conteúdos:

- A caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
- A identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;