

# **SECRETARIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO**



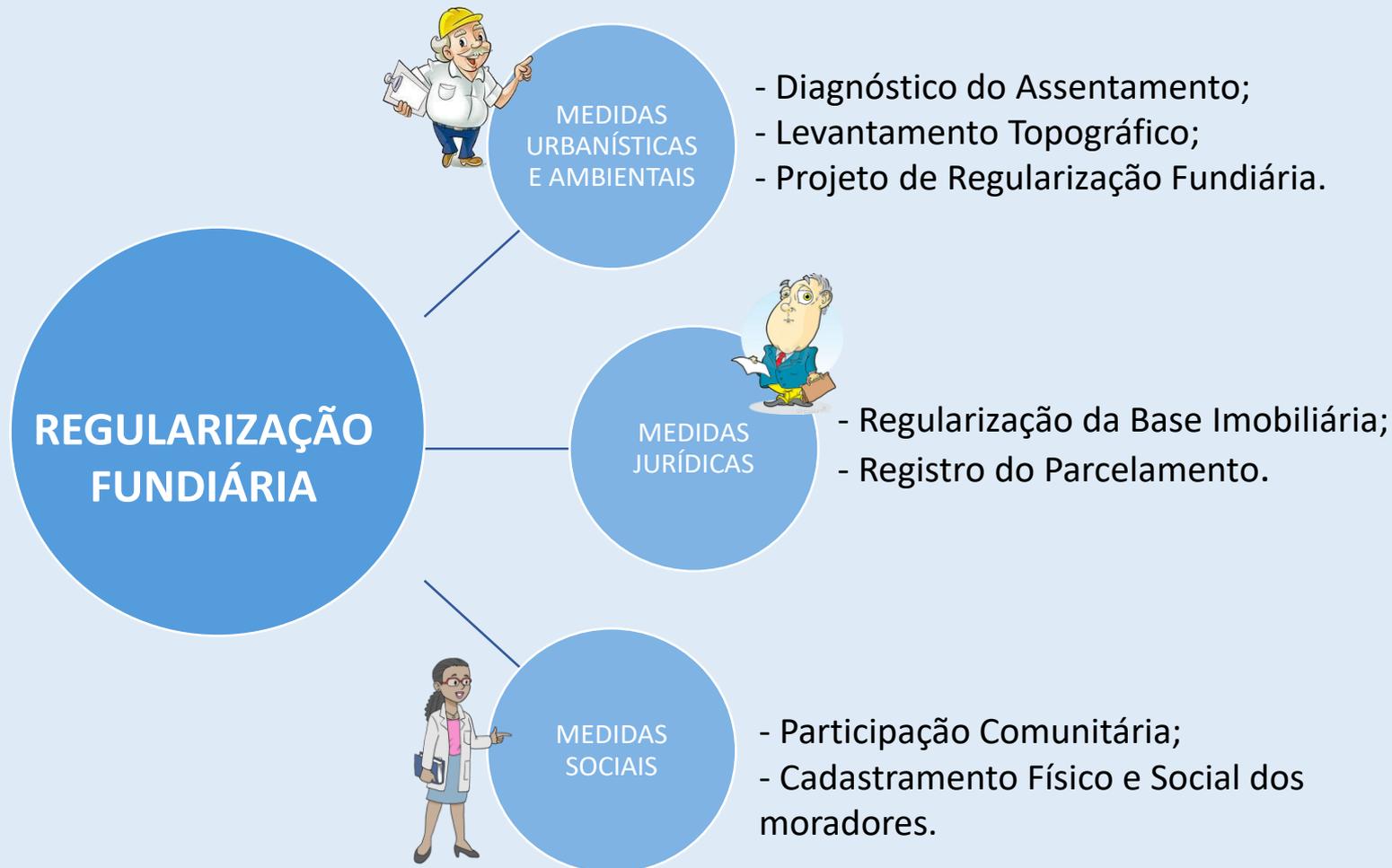
**GOVERNO DO ESTADO  
DO ESPÍRITO SANTO**

*Secretaria de Estado de Saneamento,  
Habitação e Desenvolvimento Urbano*

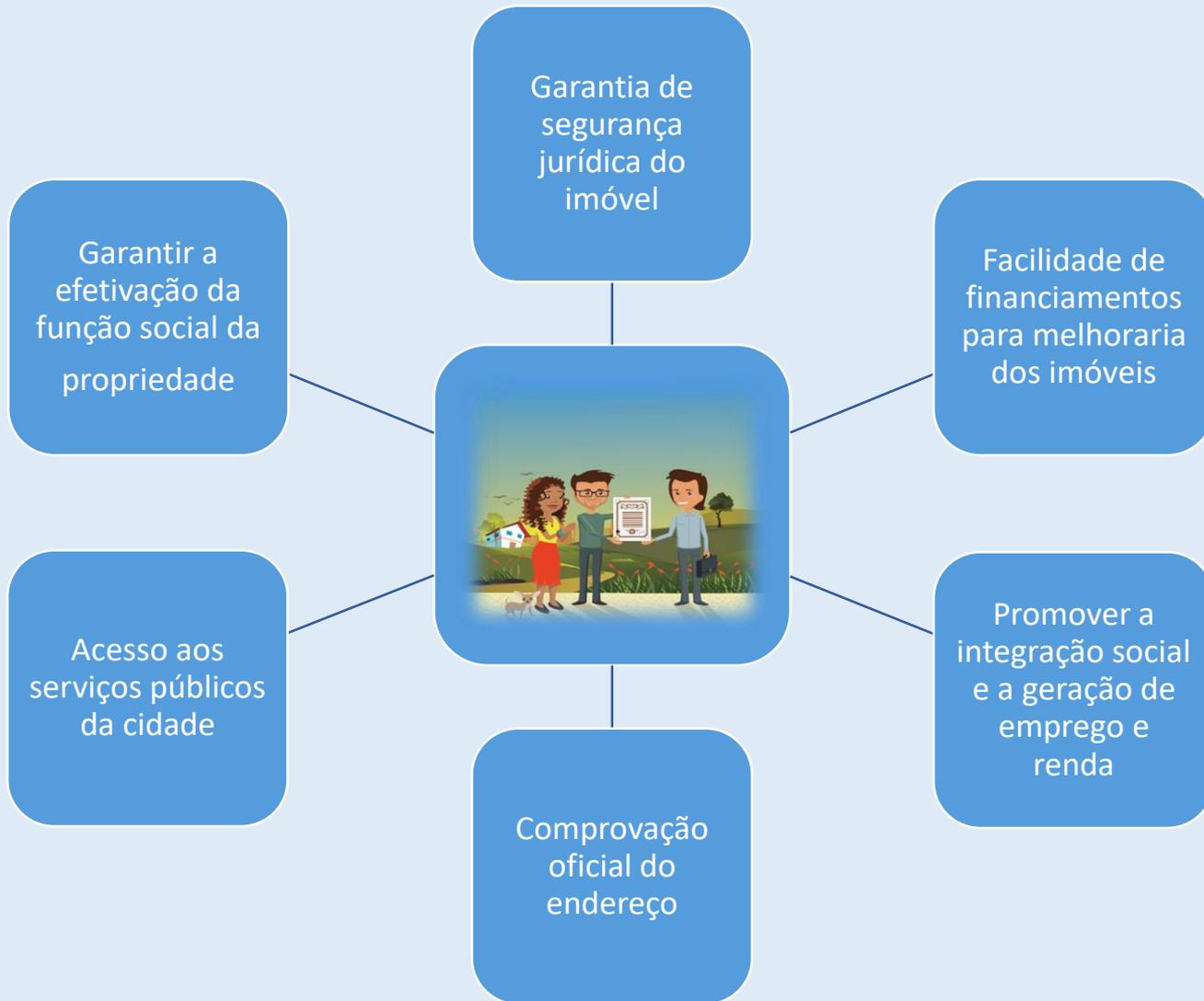
[www.sedurb.es.gov.br/morar-legal](http://www.sedurb.es.gov.br/morar-legal)

# O QUE É REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

É o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.



# VANTAGENS E BENEFÍCIOS



# PROGRAMA MORAR LEGAL

---

## JUSTIFICATIVA



- ✓ Núcleos desordenados trazendo danos ambientais e criminalidade
- ✓ Diminuição da arrecadação de tributos municipais
- ✓ Dificuldade de alavancar o desenvolvimento urbano e atração de empreendimentos privados

## OBJETIVO



- ✓ Reduzir a proporção de domicílios em situação de irregularidade fundiária

## RESULTADOS



- ✓ Redução da proporção de domicílios em assentamentos precários
- ✓ Redução da proporção de aglomerados subnormais

# EIXOS DE ATUAÇÃO

---

O Programa Morar legal contempla dois eixos de atuação:

**Eixo 1** - Capacitação e assessoria técnica continuada aos municípios que aderirem ao programa.

**Eixo 2** - Regularização de assentamentos precários em áreas do Governo do Estado.

# PROGRAMA MORAR LEGAL REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA



## ÁREA JURÍDICA



## PRINCIPAIS PONTOS DA REURB LEGAL

---

LEI 13.465/2017 de 11/07/ 2017 e DEC. 9.310/2018.

- Inovações da Lei de Regularização Fundiária;
- Conceito de Reurb-S, Reurb-E e Reurb-I (Art. 10 e 13, Lei 13.465/17);
- Núcleo Urbano Informal (Art. 11, Lei 13.465/17);
- Núcleo Urbano Informal Consolidado (Art. 11, Lei 13.465/17);
- Gratuidade do Registro Reurb-S (Art. 13, §1º; Lei 13.465/17);
- Auto de Demarcação Urbanística (Art. 19; Lei 13.465/17)
- Legitimação Fundiária (Art. 23, Lei 13.465/17);
- Legitimação de Posse (Art. 25, Lei 13.465/17);
- Ato Único de Registro (Art. 42, Lei 13.465/17);
- Direito Real de Laje (Art. 55, Lei 13.465/17).

# INOVAÇÕES DA LEI REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

---

Amplia-se o alcance da **Reurb** ao se considerar todos os núcleos informais com usos e características urbanas, ainda que situados em áreas rurais.

Diversos núcleos, vilas e povoados estão fora do perímetro urbano ou de expansão urbana.

Simplificação na classificação da Reurb dando ao ente federativo a competência para determinar a modalidade de regularização, elimina a dúvida quanto aos beneficiários da gratuidade dos atos de registro.

## Espécies de REURB

1. Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S);
2. Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E );
3. Regularização Fundiária Inominada (Reurb-I).

## NÚCLEO URBANO INFORMAL

---

Aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação dos seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.

Não foi possível à época atender nenhuma das formas de regularização: Parcelamentos do solo, conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos.

## NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO

---

Aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.

## GRATUIDADE DO REGISTRO - REURB - S

---

- São isentos de custas e emolumentos os atos registrares relacionados à **REURB-S**;
- Registro do projeto de regularização fundiária , com abertura de matrícula individualizada para cada unidade imobiliária regularizada;
- A emissão e o primeiro registro da legitimação fundiária;
- A emissão, o primeiro registro do título de legitimação de posse e sua conversão em título de propriedade.

## GRATUIDADE DO REGISTRO - REURB - S

---

- A primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até 70m<sup>2</sup>;
- O primeiro registro do direito real de laje;
- O fornecimento de certidões de matrícula para o primeiro registro;
- Os cartórios que não cumprirem a gratuidade prevista ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977/2009.

# FUNDO DE COMPENSAÇÃO

---

- Art. 57 do decreto 9.310/18 habilita o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social a destinar recurso para custear as despesas do registro da Reurb-S.
- O fundo viabiliza a gratuidade da Reurb-S para os beneficiários e Municípios.

# AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

---

- O procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.
- O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:
  - I – Domínio privado com proprietários não indentificados;
  - II – Domínio privado objeto do devido registro, ainda que de proprietários distintos;
  - III – Domínio Público.

# LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

---

- Novo instrumento criado pela Lei 13.465/17, 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 consolidado existente 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 e não incide uma série de tributos de transferência (ITBI e ITCMD) que muitas vezes travavam a regularização.

## LEGITIMAÇÃO DE POSSE

---

- As alterações no instrumento já existente ampliam as possibilidades de conversão de propriedade para além dos limites trazidos pela usucapião urbana (250m<sup>2</sup> e 05 anos de posse – imóvel residencial).
- Imóveis residenciais ou não com áreas superiores à 250m<sup>2</sup>, 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.
- Pode ser transferida causa mortis ou ato inter vivos.
- Não se aplica em áreas públicas.

# ATO ÚNICO DE REGISTRO

---

- Registro único do projeto de regularização fundiária e da constituição do direito real aos beneficiários.
- Maior eficiência e economicidade no ato de registro, pois **dispensa a necessidade de título individual para cada beneficiário da Reurb.**

## DIREITO REAL DE LAJE

---

- Viabiliza a titulação de duas famílias residentes em unidades habitacionais sobrepostas, com acessos independentes, no mesmo lote, de forma que cada uma detenha um direito real autônomo.
- 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.

# PROGRAMA MORAR LEGAL REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

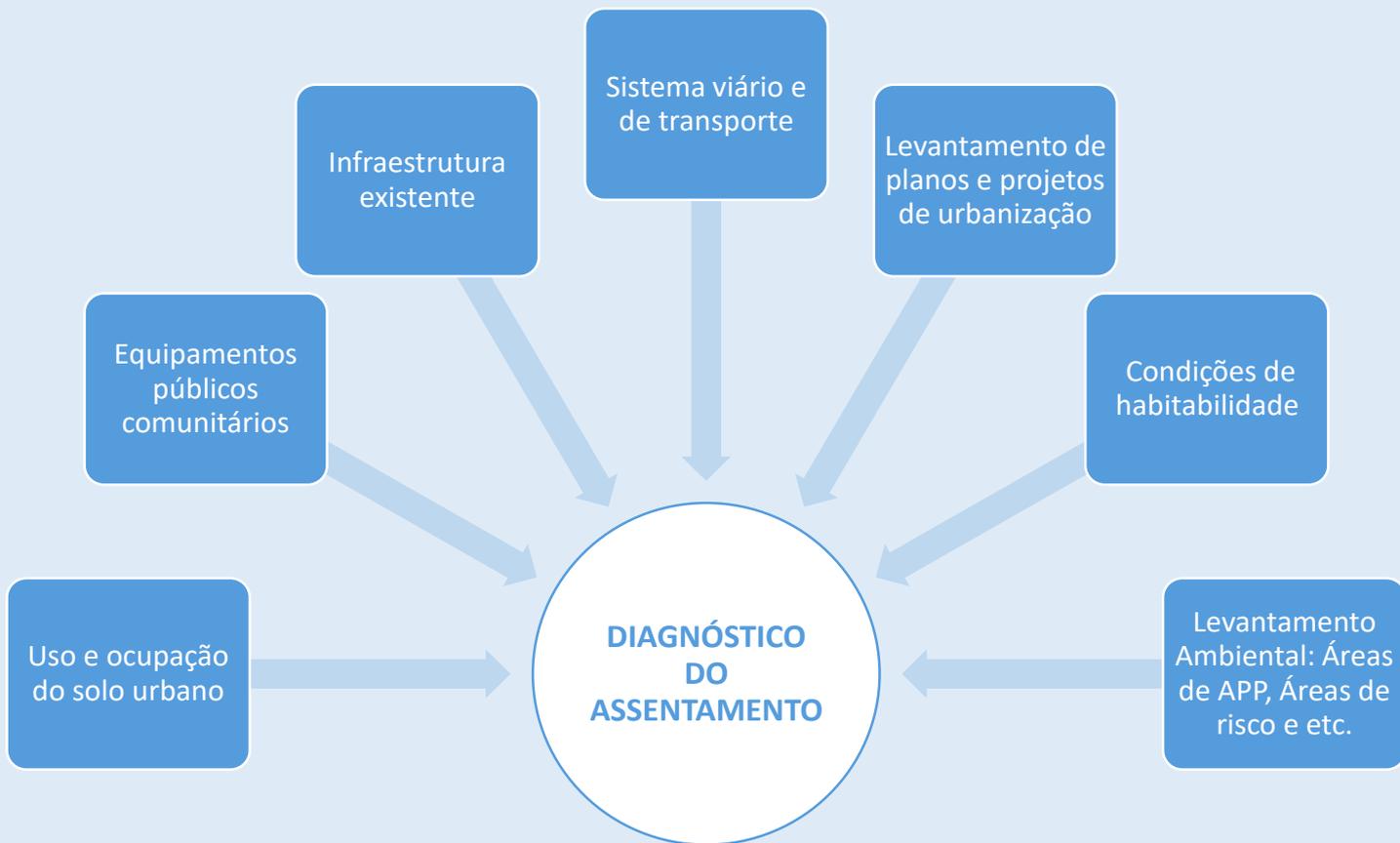


## ÁREA URBANO AMBIENTAL



# 1 º ETAPA: DIAGNÓSTICO DO ASSENTAMENTO

Esta etapa caracteriza-se pelo levantamento, pesquisa e análise de todas as informações físicas e territoriais existentes e propostas para a área a ser regularizada. Elementos mínimos do diagnóstico:



# LEVANTAMENTO AMBIENTAL

## ÁREAS DE APP, UNIDADES DE CONSERVAÇÃO E PROTEÇÃO DE MANANCIAS

### REURB- S

Núcleos urbanos informais de interesse social situado total ou parcialmente em área de APP, UC sustentável e PM.

É admitida RF por meio de aprovação do projeto de RF de interesse social.

O projeto de RF deverá incluir **estudos técnicos** que comprovem as **melhorias das condições ambientais**, contendo no mínimo os seguintes elementos:

**I - caracterização da situação ambiental da área;**

**II - especificação dos sistemas de saneamento básico;**

**III - proposição de intervenções para a prevenção de riscos geotécnicos e de inundações;**

**IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;**

**V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental**

**VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores**

**VII - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água.**

# LEVANTAMENTO AMBIENTAL

## ÁREAS DE APP, UNIDADES DE CONSERVAÇÃO E PROTEÇÃO DE MANANCIAS

### REURB- E

Núcleos urbanos informais que ocupem áreas de APP, não identificadas como áreas de risco.

É admitida a RF por meio de aprovação do projeto de RF de interesse específico.

O projeto de RF, também, deverá incluir **estudos técnicos que comprovem as melhorias das condições ambientais**, contendo todos elementos na forma da Lei nº 13.465/2017.

O estudos técnicos da REURB-E são mais aprofundados que o estudos da REURB-S.

*Obs.: A REURB poderá ser feita em **fases/etapas** e atingindo somente as áreas que não abrangem áreas ambientalmente protegidas.*

# LEVANTAMENTO AMBIENTAL

## ÁREAS DE RISCO

### REURB

Núcleos urbanos informais, ou de parcelas deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, inundações ou outros especificados em lei

É admitida a RF por meio de aprovação do projeto de RF, contendo **estudos técnicos** que possibilitem a **eliminação, correção ou administração de riscos.**

-A **implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos** é condição indispensável à aprovação da REURB em áreas de risco.

- **Na REURB-S** que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, **os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.**

# 2º ETAPA : LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

## LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO

**Deverá conter no mínimo:**

- planta do perímetro;
- curvas de nível de metro em metro;
- indicação dos marcos geodésicos de amarração;
- indicação dos equipamentos públicos comunitários e urbanos, assim como áreas livres de uso público;
- subdivisão das quadras em lotes ;
- sistema viário completo;
- lotes definidos por vértices georreferenciados;
- memorial descritivo dos lotes;
- acompanhado da ART ou RRT;
- atendimento as normas técnicas ABNT NBR 13133/1994.

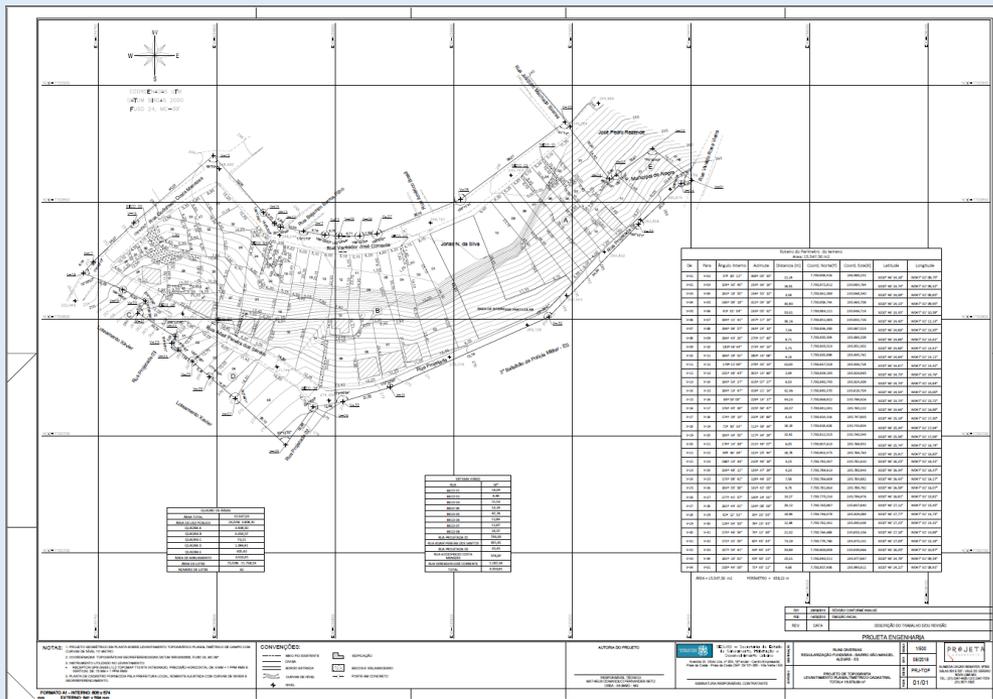


Figura 1. Levantamento topográfico contratado pela SEDURB.

# 3º ETAPA: PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

## PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**LEI FEDERAL 13.465/2017, Art. 35:**

***O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:***

- ***levantamento planialtimétrico cadastral com georreferenciamento, acompanhado de ART ou RRT;***
- ***planta do perímetro com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando possível;***
- ***estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental;***
- ***projeto urbanístico de regularização e memoriais técnicos;***

***O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:***

***I - as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetados;***

***II - as unidades imobiliárias (lotes) a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver;***

***III - 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;***

***IV - quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;***

***V - os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;***

# 3º ETAPA: PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

## PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

*VIII - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;*

*IX - as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e*

*X - outros requisitos que sejam definidos pelo Poder Público municipal ou distrital.*

- *proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso*
- *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.*

# O QUE É INFRAESTRUTURA ESSENCIAL?

## INFRAESTRUTURA ESSENCIAL

**DECRETO 9.310/2018, Art. 31:**

**§ 1º** Para fins do disposto na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto, consideram-se **infraestrutura essencial** os seguintes equipamentos:

*I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;*

*II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;*

*III - rede de energia elétrica domiciliar;*

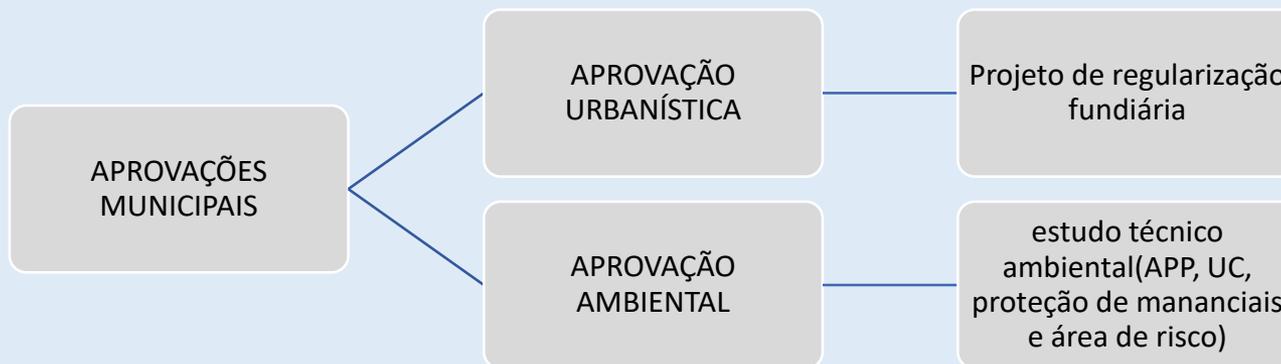
*IV - soluções de drenagem, quando necessárias; e*

*V - outros equipamentos a serem definidos pelo Poder Público municipal ou distrital em função das necessidades locais e das características regionais.*

# APROVAÇÕES MUNICIPAIS

**DECRETO 9.310/2018, Art. 4º, § 1º, § 2º, § 3º E § 4º :**

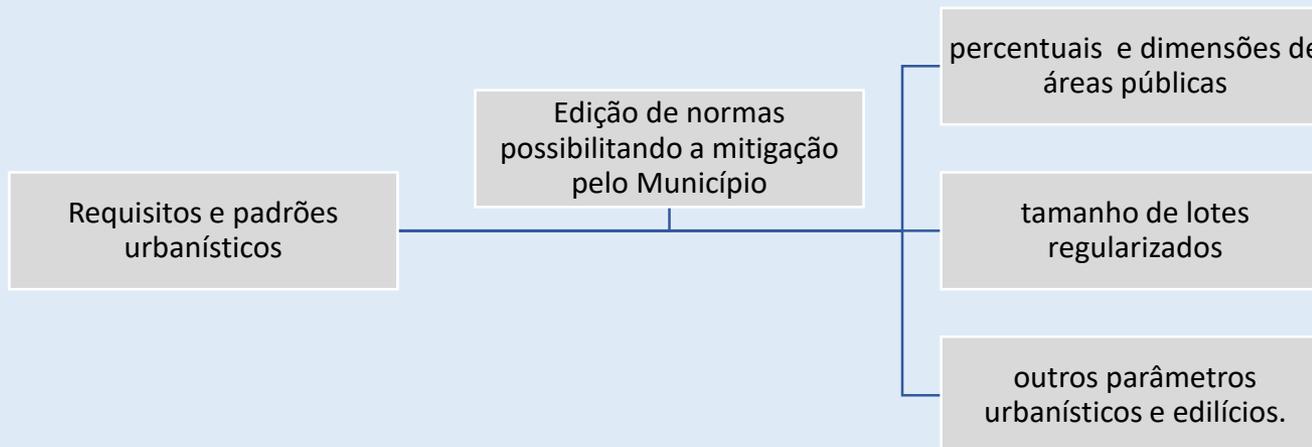
*A aprovação municipal e distrital da REURB corresponde à:*



*OBS: A aprovação ambiental poderá ser feita pelos Estados, na hipótese de o Município não ter órgão ambiental capacitado.*

**DECRETO 9.310/2018, Art. 31, § 1º :**

*Para fins de REURB, os Municípios e o Distrito Federal poderão dispensar as exigências de:*



# PROGRAMA MORAR LEGAL REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA



## ÁREA SOCIAL



## MOBILIZAÇÃO SOCIAL E CADASTRO SOCIOECONÔMICO

### **MOBILIZAÇÃO COMUNITÁRIA:**

Reuniões para comunicação à comunidade sobre as atividades de regularização. Precisa estar presente antes, durante e após o processo de regularização fundiária, não devendo ser considerada como etapa distinta.

### **CADASTRO SÓCIOECONÔMICO:**

Tem por objetivo realizar a caracterização das condições sociais e econômicas dos moradores de cada lote que será regularizado.

Levantamento socioeconômico\*:

- Nome, RG, CPF, estado civil, profissão, nacionalidade, data nascimento da ocupante e do cônjuge ou companheiro;
- Componentes da família, endereço, renda familiar, benefícios.

Cadastral\*:

- Tem IPTU? Está pago? Quem é o responsável fiscal?
- Situação fundiária (escritura, recibo, contrato, IPTU );
- Tempo de residência no imóvel;
- Situação de ocupação (próprio, aluguel, cedido);
- Situação de uso (residencial, comercial, serviço, misto).

***\*O modelo de cadastro socioeconômico está disponibilizados no material fornecido na capacitação.***

# SECRETÁRIA DE ESTADO DE SANEAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

---

Marcus Antônio Vicente

Secretário de Estado de Saneamento,  
Habitação e Desenvolvimento Urbano  
secretaria@sedurb.es.gov.br

Carlos Cerqueira Guimarães

Subsecretário de Estado de Habitação Gestão  
Integrada de Projetos  
carlos.guimaraes@sedurb.es.gov.br

---

Fábio Ribeiro Tancredi

Gerente de Estudos e Projetos  
(027)3636-5033  
fabio.tancredi@sedurb.es.gov.br

Cristiane Rizo Scandian

Gerente de Desenvolvimento Social  
(027)3636-5031  
cristiane.scandian@sedurb.es.gov.br

## EQUIPE TÉCNICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Francisco Diomar Forza

Bruna Mascarenhas Gava Pitanga

Flávia Pulcheri Ribeiro

Anderson de Freitas Zucolotto

Orlando Alves dos Santos Netto

Joselino do Nascimento Borges

Schester Seixas de Vasconcellos Cunha

Claudinete Miranda Leite

**AGRADECEMOS PELA ATENÇÃO!**



**GOVERNO DO ESTADO  
DO ESPÍRITO SANTO**

*Secretaria de Estado de Saneamento,  
Habitação e Desenvolvimento Urbano*