

The logo consists of the word "REURB" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a solid red rectangle. This rectangle is positioned at the top left of the slide and is partially enclosed by a thin black L-shaped line that extends to the right and then downwards.

REURB

A faint, light gray line drawing of a city street grid is visible in the background, centered behind the main title text.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Lei 13.465/17

AVANÇOS, CONQUISTAS E DESAFIOS

The logo features a red square icon to the left of the text "Silvio Figueiredo" in a bold, sans-serif font. Below the name, the word "arquiteto" is written in a smaller, spaced-out, lowercase sans-serif font. A thin black L-shaped line is positioned to the left of the red square, mirroring the style of the REURB logo.

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.

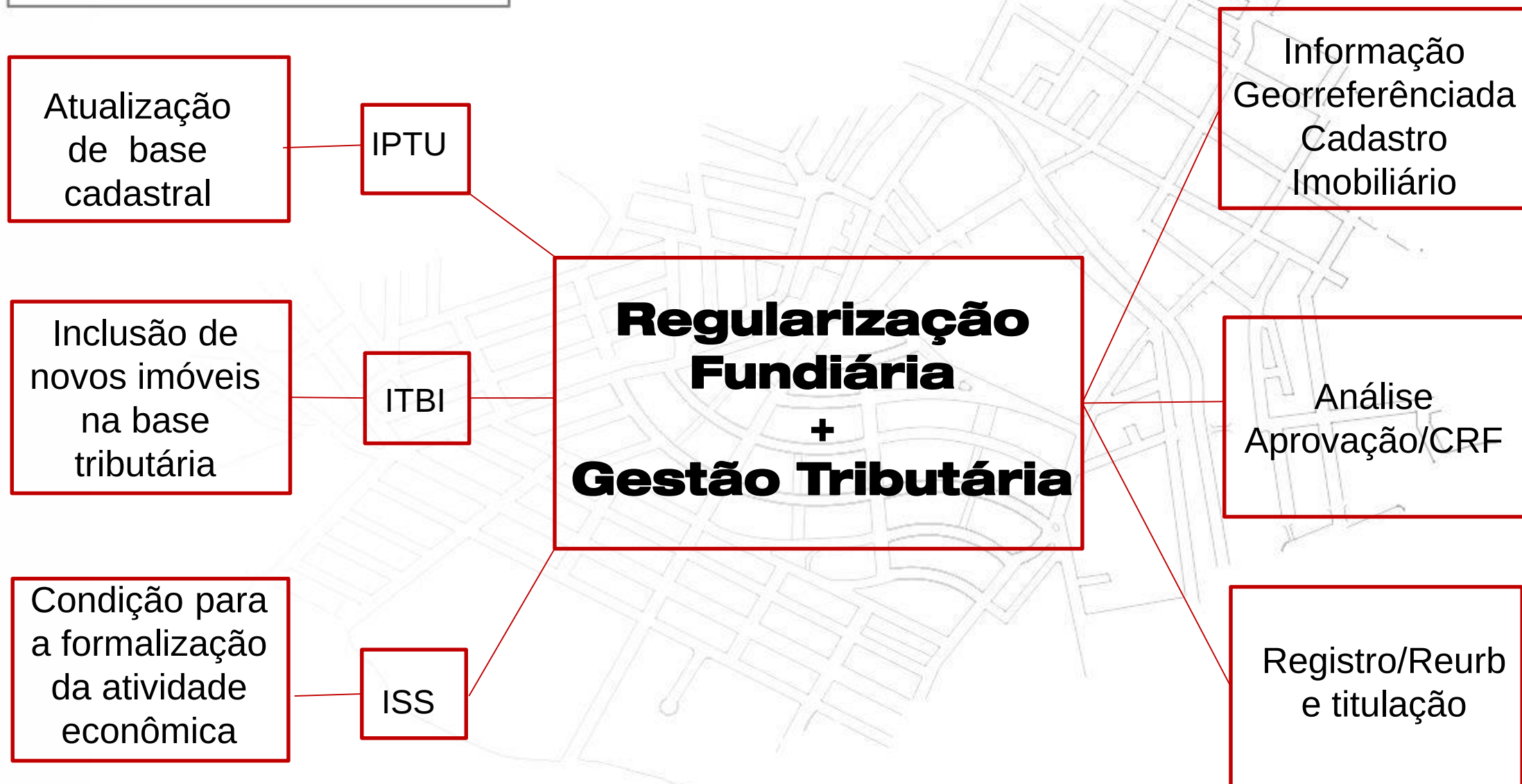
ABORDAGEM

- **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.

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



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

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 registraes 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 registraes.

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.”

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.

- Núcleo urbano informal **situado** em **área de preservação permanente** ou em área de **unidade de conservação de uso sustentável** ou de **proteção de mananciais** definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651/12 (Código Florestal)
- Na Reurb nas **margens de reservatórios artificiais** de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da **área de preservação permanente** consistirá na **distância** entre o **nível máximo operativo** normal e a cota máxima **maximorum**.

LEGISLAÇÃO

AMBIENTAL

CRONOLOGIA DA LEGISLAÇÃO x PERÍODO DA IMPLANTAÇÃO

LEGISLAÇÃO	EXIGÊNCIA
Dec. Fed. 24.643/34 – 10/07/34 (Código de Aguas)	Faixa de 10m: servidão de trânsito p/ agentes públicos
Lei Estadual 1.561/A - 29/12/51 (Código Sanitário)	Artigo 285: 14m no mínimo para logradouro público
Dec. Est. 13.069 29/12/78 (Normas Téc. Especiais)	Art. 17 – mínimo 9m de largura, em cada margem, destinado para ruas
Lei Federal 4.771/65 (Antigo Código Florestal)	30m de APP para cursos d'água < 10m na Zona Rural
Lei Federal 6.766/79 (Parcelamento do Solo)	15m "Non Aedificandi" de cada lado (implantação de viário)
Lei Federal 7.803/89 (Antigo Código Florestal)	30m de APP p/ cursos d'água < 10m na Zona Urbana
Resolução CONAMA 302 / 303 - 2002	APP reservatório artificial - Urbano: 50m - Rural:100m APP 30m - cursos d'água < 10m na Zona Urbana
Lei Federal 11.977/2009 - (PMCMV)	Dispensa APP Regul. HIS – estudo técnico / decisão motivada
Lei Federal 12.651/2012 – Código Florestal	Regul. Fund. : Int. Social e Específico – Arts. 64 e 65 APP reservatório artificial – cota operacional máxima / maximórum
Lei Federal 13.465/2017 – Regul. Fund. Urbana - Reurb	Reurb S / Reurb E - Arts. 64 e 65

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.

ÁREAS PÚBLICAS FEDERAIS

Ficam a **União**, as suas autarquias e fundações autorizadas a **transferir** aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal as **áreas públicas federais** ocupadas por núcleos urbanos informais, para que estes promovam a **Reurb** nos termos desta Lei, observado o regulamento quando se tratar de imóveis de titularidade de fundos.

ALIENAÇÃO DE BEM PÚBLICO NA REURB

Uma alteração que causa **grande impacto** é a previsão expressa da **dispensa de desafetação**, da **autorização legislativa**, da **avaliação prévia** e de **licitação** para alienação de unidades imobiliárias provenientes da Reurb **executada sobre área pública.**

ALIENAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO NA REURB

- **Alienação** de unidade imobiliária pela **administração pública diretamente** aos seus **ocupantes**, **dispensados** os procedimentos exigidos pela Lei 8.666/93;
- Na **Reurb-S** a aquisição de direitos reais pelo particular poderá ser feita de **forma gratuita**, a critério do ente público titular do domínio,
- Na **Reurb-E**, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao **pagamento do justo valor** da unidade imobiliária, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio.

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