

MINISTÉRIO DAS  
**CIDADES**



**SECRETARIA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**DEPARTAMENTO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS URBANOS**

# Regularização Fundiária Urbana

## Lei Federal 13.465/17

2017

# A NOVA LEI

REURB



Grupo de  
Trabalho  
institucional  
REURB  
MCidades

2016 – MP  
759:  
Estabelece  
Estatuto  
Nacional de  
Regularização  
Fundiária

Comissão  
Mista  
Congresso  
Audiências  
Públicas  
Seminários  
Nacionais

2017 – Lei  
13.465: Novo  
Paradigma da  
Regularização  
Fundiária  
Urbana e Rural

Decreto de  
Regulamentação  
Segurança Jurídica e  
aplicações  
administrativas

## Lei Federal 13.465 de 11/07/2017

- **desburocratiza, simplifica, agiliza e destrava** os procedimentos da regularização fundiária urbana;
- Amplia a possibilidades de **acesso à terra urbanizada** pela população de baixa renda;
- promove o **resgate da cidadania**, aquece o mercado imobiliário, com novos registros de imóveis e o **crescimento econômico do Município.**

## NOVA LEGISLAÇÃO – LEI Nº 13.465/17

• Reurb-S    Reurb-E

• Gratuidade do Registro

• Ato Único de Registro

• Legitimação Fundiária

• Legitimação de Posse

• Direito Real de Laje

• Condomínio de Lotes

• Condomínio Urbano Simples

• Loteamentos /Acesso Controlado

• Arrecadação de Imóveis

# ABORDAGEM

REURB



- 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.

## 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.**

## 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.

## FUNDO DE COMPENSAÇÃO – REURB-S

- Devem os **Estados** criar e regulamentar **fundos específicos** destinados à **compensação, total ou parcial**, dos **custos** referentes aos atos registrais da Reurb-S;
- Fica habilitado o **FNHIS** a destinar recursos para a compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrais;
- O fundo **viabiliza a gratuidade** na **Reurb-S** para os beneficiários e municípios.

# INSTRUMENTOS

REURB



Legitimação Fundiária	Condomínio de Lotes
Legitimação de Posse	Loteamento de Acesso Controlado
Arrecadação de Imóveis	Consórcio Imobiliário
Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia - CUEM	Desapropriação por Interesse Social
Concessão de Direito Real de Uso - CDRU	Doação ou Alienação
Ato Único de Registro	Transferência do Direito de Construir
Condomínio Urbano Simples	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 (**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.
- **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.

## ARRECAÇÃO 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 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**.

## CÂMARA DE PREVENÇÃO E RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

- Os **Municípios** poderão **criar Câmaras de Prevenção e Resolução administrativa de Conflitos**, no âmbito da administração local, com competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb , mediante solução consensual;
- O modo de **composição e funcionamento** das câmaras será estabelecido em **ato do Poder Executivo Municipal**.

# FASES DA REURB

REURB



- **requerimento** dos legitimados;
- **elaboração** do projeto de regularização fundiária;
- **processamento** administrativo do requerimento, classificação da modalidade e notificações;
- **análise** e saneamento do processo administrativo;
- **aprovação** do projeto de regularização;
- **expedição** da Certidão de Regularização Fundiária - **CRF**;
- **registro** da **CRF e projeto** aprovado com abertura de matrículas individualizadas.

# O PROJETO

REURB



- **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.

- 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

REURB



- 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;

## 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

REURB

## 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.**

### REURB EM 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.

## O 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

REURB



cont...

- **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.

# SECRETARIA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

DEPARTAMENTO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS URBANOS

**Silvio Figueiredo**

Diretor

Fone: (61) 2108.1347

Celular: (61) 99289.6440

email: [silvio.figueiredo@cidadas.gov.br](mailto:silvio.figueiredo@cidadas.gov.br)

MINISTÉRIO DAS  
**CIDADES**

