



URBALEGIS

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA . LICENCIAMENTO
CONSULTORIA . CAPACITAÇÃO

**Regularização
Fundiária
Urbana**

Lei 13.465/17

REURB - OS GARGALOS

SOPHIA RACHID

arquiteta . advogada

66° FNHIS

ago/19

PRESSUPOSTOS LEGAIS – Decreto 9.310/18



Art. 1º. Ficam instituídas 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.

COMANDO LEGAL

Obrigações de fazer pleiteada pelo Ministério Público e comunidades, já consagrada pelo Poder Judiciário, na forma de condenações e multas.

COMPETÊNCIA



Art. 30 - Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

Obs.: notificar os titulares, confrontantes e terceiros

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e

III - emitir a CRF / TC, acompanhada de cronograma.

PRESSUPOSTOS LEGAIS – Decreto 9.310/18



Art. 76. O Poder Público municipal ou distrital notificará os titulares de domínio ou os responsáveis pelos núcleos urbanos informais consolidados, de **interesse específico**, existentes na data de publicação deste Decreto, para que, no prazo de **noventa dias**, protocolem o pedido da Reurb-E acompanhado da documentação e dos projetos necessários, visando à sua análise e sua aprovação.

§ 2º Não atendida a notificação prevista neste artigo, o órgão municipal ou distrital responsável poderá tomar as providências para promoção da Reurb-E, nos termos da [Lei nº 13.465, de 2017](#), e deste Decreto, sem prejuízo das ações e das penalidades previstas na legislação vigente.

PRESSUPOSTOS LEGAIS – Decreto 9.310/18

OBJETIVOS



Identificar os núcleos urbanos informais

Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas

Criar unidades imobiliárias/direitos reais/ordenamento territorial

Estimular a mediação e resolução extrajudicial

Ampliar o acesso à terra urbanizada com prioridade à manutenção local

Promover a integração social e a geração de emprego e renda

OBJETIVOS



Garantir a efetivação da função social da propriedade

Franquear participação dos interessados no processo de regularização fundiária

Desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantia do bem-estar de seus habitantes

Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher

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

Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais

MODALIDADES



REURB-S

- **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL:**
 - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal – coletiva ou individual – residencial ou não residencial. Até 5 SM.

MODALIDADES



REURB-E

- **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE ESPECÍFICO:**

- regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata a REURB-S.

Ambos podem estar consolidados em áreas públicas ou privadas. O que difere é a responsabilidade e a gratuidade ou onerosidade. QUEM PAGA A CONTA!!!

MODALIDADES - CAUTELAS



MODALIDADE SE ESCOLHE OU SE DEFINE? INTERESSE SOCIAL OU ESPECÍFICO?

- aplicação por predominância simples: o rico cada vez fica mais rico e o pobre cada vez fica mais pobre.

PREDOMINÂNCIA:

- 51% de interesse específico = 49% de interesse social pagando a conta
- 51% de interesse social = 49% de interesse específico obterão gratuidade e outros benefícios decorrentes

MODALIDADES – Art 5º



- 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**.

PROCESSO ADMINISTRATIVO



PROBLEMAS TÉCNICOS

- Técnicos em número insuficiente/formação inadequada
- Ausência de capacitação/Conflitos entre secretarias
- Interpretação equivocada dos dispositivos legais

TECNOLOGIA

- Inexistência de mapeamento/base cartográfica
- Equipamentos obsoletos ou sucateados

PROCESSO ADMINISTRATIVO



PROBLEMAS LEGAIS

- Licitação por menor preço, sem considerar complexidade
- Desinteresse de gestores/TAC's, IC's e ACP's
- Dificuldades na mediação e conciliação de conflitos

FINANCEIROS

- Ausência de tabelas específicas/profissões
- Falta de recursos ou previsão orçamentária em LOA
- Incapacidade técnica na obtenção de recursos externos

EXECUÇÃO DA REURB

Administração Direta

Capacidade mínima da equipe operacional + administrativo – Servidores ou contratados

Operacionalização centralizada, foco em grupos de trabalho ou comissões dedicadas em tempo integral



Eng^o Civil/Florestal

- Infraestrutura
- Saneamento
 - Drenagem
 - Iluminação
- Áreas de Risco
- Proteção Ambiental

Arquiteto

- Mobilidade e Viário
- Índices urbanísticos
 - Indicação de Remoções
 - Áreas Públicas
- Projeto Urbanístico
- Notificações/CRI

Sociólogo Assistente Social

- Cadastro
- Caracterização Sócio Econômica
 - Mediação
- Listagem Cadastral
 - Remoções e Reassentamentos

EXECUÇÃO DA REURB

Administração Direta

Capacidade mínima da equipe operacional + administrativo – Servidores ou contratados

Operacionalização centralizada, foco em grupos de trabalho ou comissões dedicadas em tempo integral



Advogado

- Mediação TJ/MP
- Desconformidades:
- Jurídicas/Registrais Documentais
- Acordos/TAC's/IC's
 - Reintegração
- Notificações/CRI

Topógrafo/Projetista

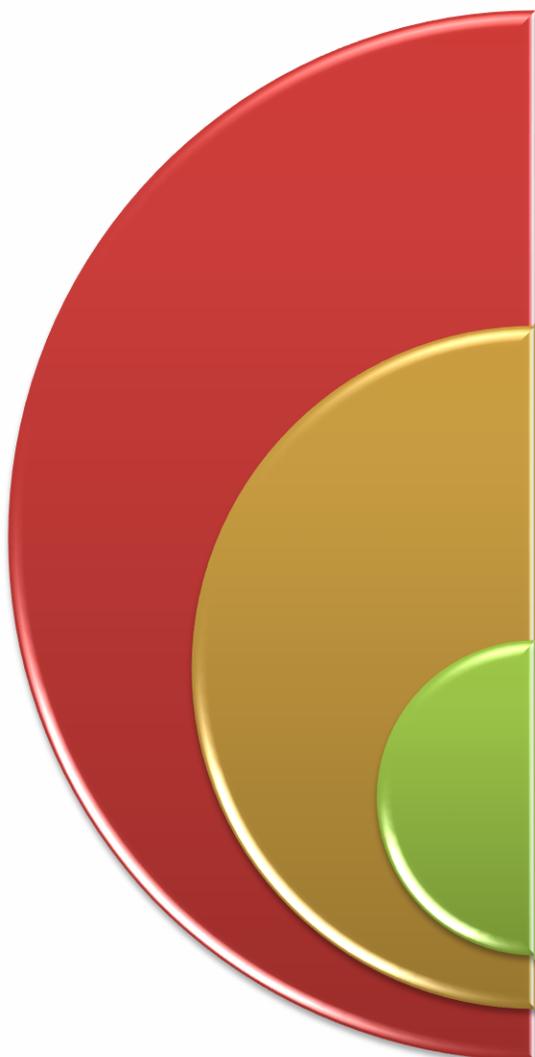
- LEPAC GEO
- Cadastramento imóveis
- Cadastro Fiscal
- Sobreposições, perímetros, memoriais
- Plantas, desenhos técnicos

Biólogo

- Avaliação
- Desconformidades
 - Soluções
- Projetos Ambientais
 - Indicação de Remoções

COMPOSIÇÃO/TABELA

Administração Direta/Contratação



EXECUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO DIRETA

Nos municípios em que se dispõe de profissionais capacitados em número suficiente para conduzir a **REURB**

COMPOSIÇÃO DE CUSTOS E LICITAÇÃO

Inexistência de tabelas: buscar por composições que tenham se mostrado satisfatórias e cujos contratos tenham sido desenvolvidos até o final

LICITAÇÃO PÚBLICA

desejável a modalidade de técnica e preço. Experiência comprovada é importante, já que não há semelhanças entre casos - transdisciplinar.



URBALEGIS

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA . LICENCIAMENTO
CONSULTORIA . CAPACITAÇÃO

66° FNHIS

ago/19

SOPHIA RACHID

arquiteta . advogada

contato@urbalegis.com.br

+55 11 2473.2811

+55 11 99263.3840

www.urbalegis.com.br