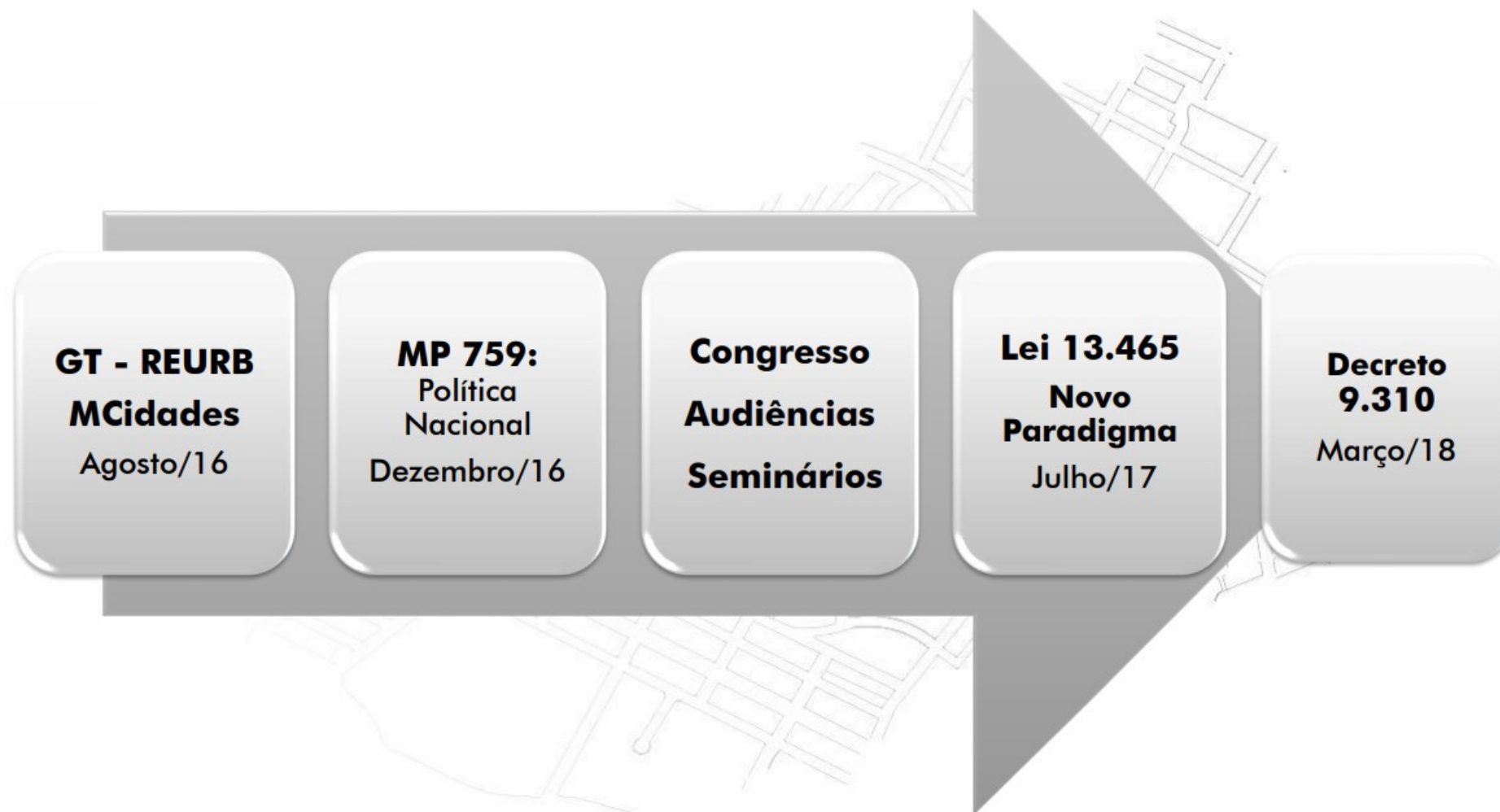


Regularização Fundiária de Interesse Específico Reurb-E



Nova Lei – Lei 13.465/17



Plano Diretor do Município de Pouso Alegre

Lei 6.476/21 – art. 171 e seguintes

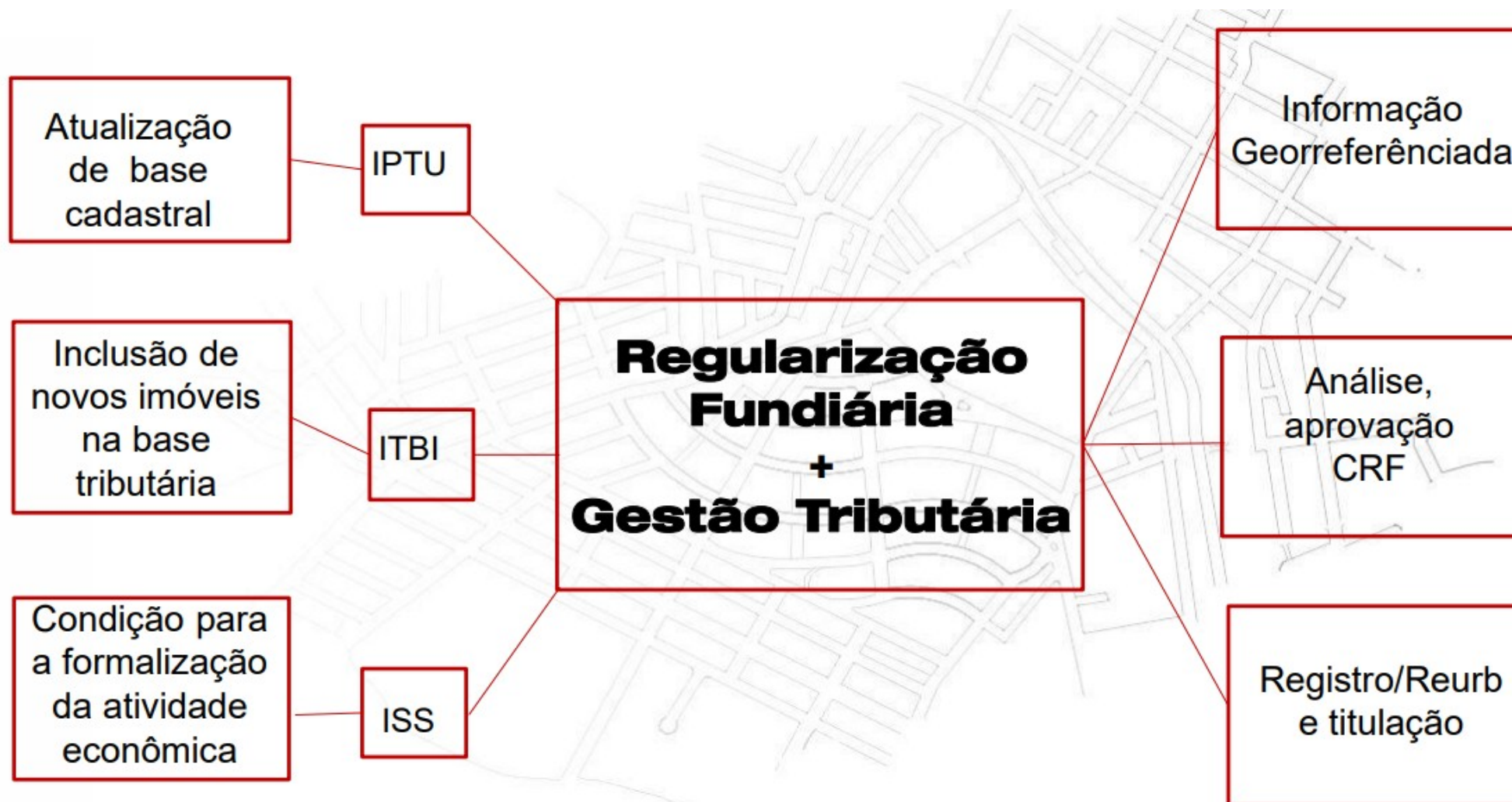


Amplia-se o alcance da Regularização ao se considerar todos os núcleos informais com usos e características urbanas, **ainda que situados em zonas rurais.**

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



Conceito de 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. Assim, podem ser objeto da REURB núcleos urbanos irregulares existentes no Município, incluindo moradias, comércio, indústria, conjuntos habitacionais, condomínios horizontais, verticais e mistos, etc.

Lei 13.465/17

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

II - **núcleo urbano informal**: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - **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;

Não é admitida Reurb

Art. 171 da Lei 6.476/21 – Plano Diretor do Município de Pouso Alegre

§ 5º Não é admitida a REURB em núcleos urbanos informais localizados em áreas de proteção ambiental integral, zonas de amortecimento de unidades de conservação de proteção integral ou em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo Federal, estadual ou Municipal.

§ 6º Ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água será mantida faixa não edificável (non aedificandi) com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado, podendo ser tituladas unidades imobiliárias (lotes) localizadas dentro da referida faixa, desde que as edificações existentes na unidade imobiliária estejam situadas fora da faixa não edificável (non aedificandi).

Lei 13.465/17

Art. 14. Poderão requerer a Reurb:

- I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, 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;
- III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- V - o Ministério Público.

Escopo da Reurb

Lei 6.476/21 – Plano Diretor do Município de Pouso Alegre

Art. 171. § 3º A REURB pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial, nunca inferior a uma quadra.



Modalidades de Reurb

* **Reurb-S** - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Público municipal ou distrital, observado o teto de 05 (cinco) salários mínimos de renda familiar;

Em Pouso Alegre o teto é de 02 (dois) salários mínimos (art. 173, I do Plano Diretor - Lei 6.476/21)

A regularização de núcleo urbano informal será admitida na modalidade de Reurb-S, quando mais de 50% (cinquenta por cento) dos ocupantes forem enquadrados como famílias de baixa renda (art. 173, § 2º do Plano Diretor - Lei 6.476/21)

* **Reurb-E** - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese anterior.

Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias (art. 16 da Lei 13.465/17)

Competência do Município

- Classificar as modalidades da Reurb (S ou E)

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.

- 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 de Regularização Fundiária – Trabalhos Técnicos

- Levantamento planialtimétrico cadastral com georreferenciamento;
- Planta do perímetro com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando possível;
- Projeto urbanístico de regularização e memoriais técnicos;



O Projeto de Regularização Fundiária – Trabalhos Técnicos

Lei 6.476/21 – Plano Diretor do Município de Pouso Alegre

Art. 174. O Projeto de Regularização Fundiária (PRF) conterá, no mínimo, os documentos previstos na Lei Federal de regularização fundiária.

§ 1º O projeto de regularização fundiária considerará as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, **além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.**

§ 2º Os levantamentos topográficos (plantas e memoriais descritivos da área total, das unidades, das vias e áreas públicas) **que comporão o PRF deverão ter seus limites definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro;**

§ 3º O vértice definidor do limite terá **natureza tridimensional e será definido por suas coordenadas de latitude, longitude e altitude geodésicas.**

O Projeto de Regularização Fundiária – Questões ambientais e de risco

- Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- Estudo técnico ambiental, quando for o caso;

Lei 13.465/17 – Art. 11

§ 2º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, 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, de 25 de maio de 2012 , hipótese na qual se torna **obrigatória a elaboração de estudos técnicos**, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

O Projeto de Regularização Fundiária – Infraestrutura

- 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.

Infraestrutura Essencial:

- 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.

Titulação – Instrumentos da Reurb

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.

Lei 13.465/17

Art. 45. Quando se tratar de **imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino**, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no caput deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

Art. 9º, § 2º - A Reurb promovida mediante **legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.**

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, com a consequente emissão da **CRF – Certidão de Regularização Fundiária acompanhada 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.

Obrigada!