

SEHAB / Coordenadoria de Regularização Fundiária

- Marcos Legais Federais

1) Lei 6.766, de 1979.

2) MP 459 ou Lei 11.977, de 2009.

3) MP 759, de 2016.

4) Lei 13.465, de 2017

Estatuto Fundiário Brasileiro

SEHAB / Coordenadoria de Regularização Fundiária

Conceito REURB

Medidas

jurídicas + urbanísticas + ambientais + sociais

+

Incorporação ao ordenamento territorial

+

Titulação dos ocupantes

REGULARIZAR?

SEHAB / Coordenadoria de Regularização Fundiária

Regularizar é :

SEMPRE : ORDENAR

EVENTUALMENTE: DESFAZER

SEHAB / Coordenadoria de Regularização Fundiária

OBJETO

1º. “NÚCLEOS URBANOS”

(usos e características urbanas)

(moradia, lazer, indústria, comércio etc.)

2º. “INFORMAIS”

(clandestino ou Irregular ou sem titulação)

3º. “CONSOLIDADOS”

(difícil reversão, tempo de ocupação, natureza das edificações, outras circunstâncias)

SEM LEI DE INCLUSÃO NO PERÍMETRO URBANO

SEM ZEIS

SEHAB / Coordenadoria de Regularização Fundiária

12 incisos:

- ✓ Assegurar a prestação de serviços públicos;
- ✓ Melhorar as condições urbanísticas e ambientais;
- ✓ Adequar unidades ao ordenamento territorial urbano;
- ✓ Reconhecer Propriedade;
- ✓ Promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- ✓ Concretizar o princípio da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- ✓ Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- ✓ Aumentar a receita pública e combater a renúncia.

SEHAB / Coordenadoria de Regularização Fundiária

Social = predomínio de baixa renda.

Específico = demais situações.

Visa “**exclusivamente**”:

1. Responsabilização
2. Isenção

SEHAB / Coordenadoria de Regularização Fundiária

COMPETÊNCIA PARA APROVAR

MUNICÍPIO

CONTEÚDO: APROVAÇÃO URBANÍSTICA +
AMBIENTAL

SITUAÇÕES: TODAS (APP ou AUCUS ou APM)

CONDIÇÃO: “órgão ambiental capacitado” -
profissionais à disposição

ESTADO

Competência residual

SEHAB / Coordenadoria de Regularização Fundiária

EXIGENCIAS URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS

Município pode dispensar as exigências relativas ao percentual e dimensões de áreas públicas, tamanho dos lotes e outros parâmetros urbanísticos e edilícios.

SEHAB / Coordenadoria de Regularização Fundiária

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL

- ✓ Requerimento dos legitimados
- ✓ Processamento – notificações (via postal + edital)
- ✓ Elaboração do plano de regularização
- ✓ Decisão com publicidade
- ✓ CRF
- ✓ Registro
 - **Independente de Lei Municipal**
 - **Prazo legal**

SEHAB / Coordenadoria de Regularização Fundiária

CONTEUDO DA APROVAÇÃO

- Indicação das intervenções, se necessárias;
 - Aprovação do projeto;
 - Responsabilização pela implantação da **(1)** infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos e **(2)** das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental;
 - Identificação e titulação dos ocupantes;
- ✓ **CRF** – certidão de regularização fundiária:
- projeto de regularização;
 - termo de compromisso;
 - listagem de ocupantes (Legitimação fundiária e/ou de posse);

SEHAB / Coordenadoria de Regularização Fundiária

PROJETO (PLANO) DE REGULARIZAÇÃO

Conterá:

- ✓ Lepac + Planta de sobreposição, se possível;
- ✓ Estudo preliminar + Proposta de soluções;
- ✓ Memoriais descritivos;
- ✓ Estudo técnico ambiental e de risco, se necessários;
- ✓ Cronograma físico de implantação de obras e serviços e eventuais compensações;
- ✓ Termo de compromisso;
- ✓ Projeto urbanístico:

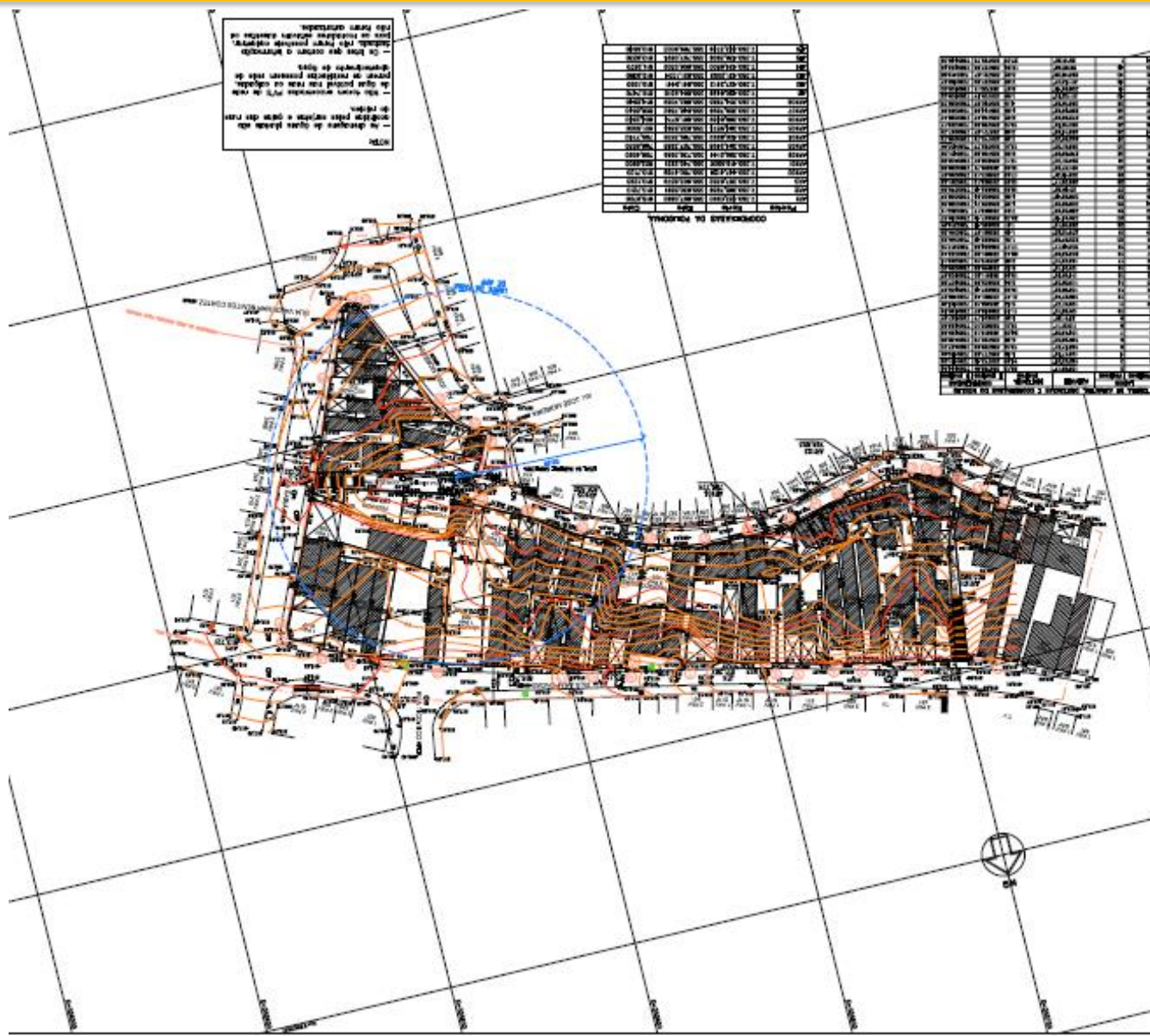
SEHAB / Coordenadoria de Regularização Fundiária

- PROJETO URBANÍSTICO

Definirá:

- áreas ocupadas, sistema viário, unidades imobiliárias existentes ou projetadas;
- unidades imobiliárias detalhadas;
- quadras, lotes ou frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- logradouros, espaços livres, áreas ou edifícios públicos;
- eventuais áreas usucapidas;
- medidas de adequação das desconformidades, de mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações;
- obras de infraestrutura e outros requisitos municipais;

SEHAB / Coordenadoria de Regularização Fundiária



SEHAB / Coordenadoria de Regularização Fundiária

INFRAESTRUTURA

“Essencial”:

- sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- sistema de coleta e tratamento de esgoto, coletivo ou individual;
- rede de energia elétrica domiciliar;
- soluções de drenagem, se necessárias;
- outros requisitos municipais;

SEHAB / Coordenadoria de Regularização Fundiária

REGULARIZAÇÃO DE BEM PÚBLICO

- Isenções (reurb-**S**);
- Dispensada lei de desafetação;
- Implantação até 22 de dezembro de 2016; (por legitimação fundiária)
- Titulação por listagem, dispensada titulação individual e documentos;
- Dispensa de habite-se;
- Dispensa de CND do INSS;
- Reurb-**E**: venda direta, sem licitação, com lei própria;

SEHAB / Coordenadoria de Regularização Fundiária

- NÚCLEOS IMPLANTADOS ANTES DE 19 /12 /1979

Dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

Planta + memoriais + certidão de implantação e

INTEGRAÇÃO à cidade

SEHAB / Coordenadoria de Regularização Fundiária

- Legitimação de Posse

- ✓ **USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA;**
- ✓ **BEM PRIVADO;**
- ✓ **CONVERSÃO AUTOMÁTICA EM PROPRIEDADE;**

- Legitimação Fundiária

- ✓ **RECONHECE PROPRIEDADE;**
- ✓ **FORMA ORIGINÁRIA;**
- ✓ **BEM PÚBLICO OU PARTICULAR;**

SEHAB / Coordenadoria de Regularização Fundiária

PROCEDIMENTO REGISTRAL

- ✓ Única fase (demarcação?).
- ✓ Nota devolutiva limitada. (art. 288-A)
 - ✓ Prazo legal.
- ✓ Procedimento simplificado.

SEHAB / Coordenadoria de Regularização Fundiária

APLICAÇÃO ART. 75

Normas e procedimentos poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária **iniciados** pelos entes públicos competentes **até** a data de publicação desta lei, sendo regidos, **a critério deles**, pelos arts. 288-A a 288-G da Lei 6.015/1973 e pelo arts. 46 a 71-A da Lei 11.977/2009.

SEHAB / Coordenadoria de Regularização Fundiária

INSTITUTOS CRIADOS / REGRADOS PELA LEI

- ✓ **Arrecadação de Imóveis Abandonados;**
 - ✓ **Direito Real de Laje;**
 - ✓ **Condomínio de Lotes;**
 - ✓ **Condomínio Urbano Simples;**
- ✓ **Loteamento com acesso controlado;**
 - ✓ **Usucapião Administrativo.**