

Lei Federal nº 13.465/17

Novo Marco Legal

AMAVI
ASSOCIAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DO ALTO VALE DO ITAJAÍ

NOVO MARCO LEGAL

Foi publicada no dia 11 de julho de 2017 a Lei Federal nº 13.465/17 que converteu a MP 759/2016, e altera **28 dispositivos legais**, entre eles:

- Código Civil;
- Lei nº 6.766/79 – Lei de Parcelamento do Solo;
- Lei nº 10.257/01 – Estatuto das Cidades;

Além de tratar ainda sobre importantes assuntos relacionados a administração pública, como a **Regularização Fundiária**.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Conceito

“Regularização Fundiária Urbana (Reurb) abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes”.

NOVOS CONCEITOS

Altera-se o conceito de **assentamento irregular** para **núcleo urbano informal**, contemplando os núcleos clandestinos, irregulares ou aqueles nos quais, atendendo à legislação vigente à época da implantação ou regularização, não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, **sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos.**

NOVOS CONCEITOS

Processo Administrativo

O registro da Certidão de Regularização Fundiária - CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

NOVOS CONCEITOS

- A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes **até a data de 22 de dezembro de 2016.**

ASSOCIAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DO ALTO VALE DO ITAJAÍ

O QUE MUDOU?

- Amplia-se o alcance da Regularização Fundiária ao se considerar os **núcleos** informais com **usos e características urbanas**, ainda que situados em **zonas rurais**, desde que a unidade imobiliária tenha **área inferior à fração mínima de parcelamento**, prevista na Lei nº 5.868/72.
- REURB não está **condicionada** a existência de ZEIS – Zonas de Especial Interesse Social.

ASSOCIAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DO ALTO VALE DO ITAJAÍ

O QUE MUDOU?

- As disposições da **Lei nº 6.766/79** (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), **não se aplicam à Reurb**, exceto quanto aos crimes previstos nos arts. 50, 51 e 52 da referida Lei;
- Para fins da Reurb, relativas ao percentual e às dimensões **os Municípios poderão dispensar as exigências** de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios;

O QUE MUDOU?

- Na Reurb, os Municípios **poderão admitir o uso misto de atividades** como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado;
- Constatada a existência de núcleo urbano informal **situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente** ou em área de unidade de conservação ou de proteção de mananciais, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei no 12.651/12 (Código Florestal).

O QUE MUDOU?

- A Reurb **não se aplica** aos núcleos urbanos informais, ou à parcela deles, **situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei**, salvo se for possível a eliminação, correção ou administração do risco segundo estudos técnicos.
- Nas hipóteses de áreas de riscos que **não comportem eliminação, correção ou administração**, na Reurb-S, o Município procederá à **realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal**.

MODALIDADES DA REURB

- **Reurb de Interesse Social (Reurb-S)** - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados **predominantemente** por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal;
- **Reurb de Interesse Específico (Reurb-E)** - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como baixa renda.

MODALIDADES DA REURB

- A classificação é definida por **Ato Administrativo do Poder Público municipal** em consonância com as condições socioeconômicas da área;
- A classificação do interesse visa exclusivamente à **identificação dos responsáveis** pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais;

FASES DA REURB

- requerimento dos legitimados;
- processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- elaboração do projeto de regularização fundiária;
- saneamento do processo administrativo;
- decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- expedição da CRF pelo Município; e
- registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

REQUERIMENTO REURB

Poderão requerer a Reurb:

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

COMPETE AOS MUNICÍPIOS

Compete aos Municípios:

- Classificar as modalidades da Reurb (S ou E);
- processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária;
- emitir a CRF.

Os Municípios poderão criar **câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos**, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça estaduais, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb.

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

Conteúdo Mínimo:

- levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento;
- planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas;
- estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- projeto urbanístico de regularização fundiária e memoriais descritivos;
- proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- estudo técnico ambiental, quando for o caso;
- cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras; e
- termo de compromisso a ser 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.

RESPONSABILIDADES

A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, compete:

- **Na Reurb-S:** do Poder Público competente;
- **Na Reurb-E:** a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

Na Reurb-E sobre áreas públicas, **se houver interesse público**, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança.

INSTRUMENTOS DA REURB

- legitimação fundiária e a legitimação de posse;
- usucapião;
- desapropriação em favor dos possuidores;
- arrecadação de bem vago;
- consórcio imobiliário;
- desapropriação por interesse social;
- o direito de preempção;
- transferência do direito de construir;
- requisição, em caso de perigo público iminente;
- intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular;
- alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor;
- a concessão de uso especial para fins de moradia;
- a concessão de direito real de uso;
- a doação; e
- a compra e venda.

CERTIDÃO DE REGULARIÇÃO

CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA CRF

Documento expedido pelo Município quando da aprovação da Reurb, constituído de:

- **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 e da Legitimação de Posse, a **listagem dos ocupantes** do núcleo urbano com a devida qualificação e os direitos reais que lhes foram conferidos.