



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DA BAHIA



PROJETO ÁREA LEGAL

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E RURAL



CORREGEDORIA DAS
COMARCAS DO
INTERIOR

O Projeto **ÁREA LEGAL**, da Corregedoria das Comarcas do Interior-CCI, do Tribunal de Justiça da Bahia, objetiva proporcionar orientação aos Municípios interessados em realizar a regularização fundiária urbana, ordenando núcleos urbanos informais existentes nas localidades, através de Termo de Cooperação Técnica.

O projeto promove e qualifica agentes que, de alguma forma, participam da implementação, concretização e fortalecimento de ações tendentes à regularização fundiária nos Municípios do Estado da Bahia sob a égide da CCI.

O que é Regularização Fundiária Urbana?

A Regularização Fundiária Urbana é definida doutrinariamente como sendo o conjunto de medidas de ordem jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, destinadas à regularização de determinados núcleos urbanos informais, com incorporação ao ordenamento territorial urbano legalizado, promovendo a titulação e com isto dando concretude ao direito constitucional social à moradia e ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade.

O que é Núcleo Urbano Informal?

É o assentamento humano clandestino ou irregular; as ocupações ordenadas, desordenadas; as posses, ocupações, condomínios, loteamentos e incorporações ilegais, situados em núcleos informais com uso e características urbanas, mesmo em zonas rurais.

MODALIDADES DA REURB:

Reurb-S - Regularização Fundiária de Interesse Social: aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente, por população de baixa renda, assim declarada em ato do Poder Executivo municipal, respeitado o limite máximo legal de 5 salários mínimos.

Nessa modalidade as famílias beneficiadas têm isenção total de todos os custos decorrentes da REURB, além da isenção de custas e emolumentos cartorários, indenizações e/ou compensações e caberá ao poder público competente, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção

Reurb-E - Regularização Fundiária de Interesse Específico: aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda, esta, declarada em ato do Poder Executivo municipal.

Nessa modalidade as famílias beneficiadas assumem os custos do projeto da REURB, bem como emolumentos e custas cartorárias e os Municípios deverão definir os responsáveis pela implantação dos sistemas viários, infraestrutura essencial e equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso, além dos responsáveis por medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e

estudos técnicos, quando for o caso.

Reurb-I - Regularização Fundiária Inominada: aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano - Lei 6.766/1979.

BENEFÍCIOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Para as famílias:

- Título da propriedade;
- Segurança na compra e venda do imóvel com a transferência realizada em cartório;
- Possibilidade de aquisição de créditos bancários;
- Habilitação para inscrições em programas habitacionais;
- Fornecimento regular de energia elétrica, água e rede de esgoto, com aumento da qualidade de vida e dignidade na moradia.

BENEFÍCIOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Para os Municípios:

- Dinamização da economia, com a saída de famílias da informalidade de moradias;
- Aumento da receita dos Municípios, com IPTU e a incidência do ITIV na compra e venda;
- Crescimento urbano ordenado e melhoria da infraestrutura, com reflexos inclusive na saúde pública;
- Prevenção ou mitigação de danos ambientais.

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Consoante o art. 9º, §2º, da Lei nº 13.465/2017, “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”. Já o art. 23 da mesma Lei, prelaçona que “a legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016”.

Desta forma, mesmo sendo possível regularizar núcleo urbano informal consolidado depois da entrada em vigor da nova Lei, a legitimação fundiária, ou seja, a titulação, somente é possível se isso tiver ocorrido até 22 de dezembro de 2016, data de assinatura da Medida Provisória nº 759/16.

Na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida desde que atendidas as seguintes condições :

a) O beneficiário não pode ser concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;



**PROJETO
ÁREA LEGAL**
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E RURAL

b) o beneficiário não pode ter sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;

c) Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, tem que ser reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

PRINCIPAIS REGULAMENTAÇÕES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A inspiração maior deriva dos arts. 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, que trata da função social da propriedade e disciplina diversos institutos, inclusive ligaso à desapropriação, usucapião e IPTU.

Em 2001 veio o Estatuto da Cidade, que tratou da regularização fundiária como como diretriz geral e instrumento jurídico de política urbana, não só de forma autônoma.

Também em 2001 a Medida Provisória 2.220 criou o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU).

Em 2005 a Lei 11.124 instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e instituiu o Conselho Gestor do FNHIS.

Em 2007 a Lei 11.481 tratou do acesso aos imóveis da União por beneficiários de programas habitacionais, reforçando a valorização da posse de imóveis pela população carente.

Em 2009, a mesma Lei que instituiu o Programa Minha Casa Minha Vida, a Lei 11.977/09, tratou da regularização fundiária por meio do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU).

Já em 2017, a Lei 13.465/17, dispôs sobre a regularização fundiária urbana e rural.

O QUE MUDOU COM A NOVA LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

Com a nova legislação passaram os Municípios a conduzir o processo de regularização fundiária, desde o seu início até o requerimento ao Oficial do Cartório do registro da CRF (Certidão de Regularização Fundiária) e o projeto aprovado para a emissão do título de propriedade.

Nos casos de REURB-S (social), o Projeto de Regularização Fundiária ou o seu custeio são de responsabilidade do Município.

ATRIBUIÇÕES DO MUNICÍPIO NO PROCESSO DA REURB

Instaurado o processo da REURB compete ao Município:

Requerer junto aos ocupantes toda documentação necessária;

Notificar os extremantes e possíveis interessados para, querendo, apresentarem impugnação no prazo legal;

Tratando de Reurb-S, promover o estudo social das famílias beneficiadas e a elaboração dos projetos;

Aprovação do projeto da Reurb;

Expedição da CRF (Certificado de Regularização Fundiária);

Nos casos de Reurb-S, encaminhar ao Oficial do Cartório a CRF e o projeto aprovado, requerendo a regularização do imóvel, sanando eventuais pendências quando requisitadas;

Entregar o título de propriedade ao beneficiário.

Uma vez protocolado o requerimento dos legitimados, a lei confere prazo de 180 dias para classificar a modalidade da REURB.

O Município conveniado no REURB assumirá o compromisso de aprovar o projeto e emitir a CRF no prazo de 30 dias, prorrogável por mais 30, mediante justificção, a contar do recebimento do projeto.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Documentos necessários:

Requerimento de registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF e do Projeto aprovado, informando Reurb classificada pelo Município;

Certidão de Regularização Fundiária-CRF, expedida pelo Município;

Projeto da regularização aprovado, com georreferenciamento;

ART ou RRT do responsável técnico, que é dispensada quando o responsável técnico for servidor público;

Memorial descritivo das áreas, com georreferenciamento;

Estudo técnico de risco e ambiental, quando for o caso;

O prazo para finalização é 60 dias prorrogável por igual período.

INFORMAÇÕES

Maiores informações sobre o assunto podem ser encontradas no texto Cartilha - Regularização Fundiária Urbana – Aspectos Práticos da Lei 13.465/2017, encontrada no endereço eletrônico <https://www.sinoreg-es.org.br>, acesso em em 20/05/2019.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DA BAHIA**