

Regularização Fundiária e seus aspectos práticos

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E SEUS ASPECTOS PRÁTICOS OAB/Linhares - ES

19/SET/2018



## Regularização Fundiária e seus aspectos práticos



**O PROBLEMA!!!!**

<https://www.tucavieira.com.br/A-foto-da-favela-de-Paraisopolis>

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB

### Legislação

Lei Federal nº 13.465/2017.

Decreto Federal nº 9.310/2018.

- Revoga a Lei nº 11.977/2009.

### Conceito (art. 9º)

A 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**.

# DEFINIÇÕES/CONCEITOS IMPORTANTES

**1 - Núcleo urbano:** assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei no 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

**2 - 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;

## DEFINIÇÕES/CONCEITOS IMPORTANTES

**3 - 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;

- **Prazo de consolidação:** 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** (art. 9, § 2º).

**Obs. A lei não determinou prazo de ocupação para o beneficiado.**

- **Áreas rurais:** Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei no 5.868, de 12 de dezembro de 1972 (art. 11, § 6º).

## DEFINIÇÕES/CONCEITOS IMPORTANTES

- **Áreas rurais (Lei nº 5.868/1972, alterada pela Lei nº 13.001/2014) Art. 8º**
  - **Art. 8º.** Para fins de transmissão, a qualquer título, (...) nenhum **imóvel rural** poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho **inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento (...)**

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica:

- III - aos imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como **agricultor familiar** nos termos da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006; ou (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)
- IV - ao imóvel rural que tenha sido **incorporado à zona urbana** do Município.

# DEFINIÇÕES/CONCEITOS IMPORTANTES

**4 – Demarcação urbanística:** procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município. Deve ser instruído com os seguintes documentos:

I - **planta e memorial descritivo** da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas **georreferenciadas** dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - **planta de sobreposição** do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

# DEFINIÇÕES/CONCEITOS IMPORTANTES

**5 - Certidão de Regularização Fundiária (CRF):** documento expedido pelo Município ao final do procedimento da **Reurb**, constituído:

- do **projeto de regularização fundiária aprovado**,
- do **termo de compromisso relativo a sua execução** e,
- no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da **listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado**, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

# DEFINIÇÕES/CONCEITOS IMPORTANTES

**6 – Legitimação de posse:** ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual **fica reconhecida a posse** de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse (art. 25).

- Somente se aplica em áreas privadas (art. 25, § 2º)
- Pode ser transferida por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*. (art. 25, § 1º)
- Após cinco anos é convertida em propriedade (art. 26, § 2º).

## DEFINIÇÕES/CONCEITOS IMPORTANTES

**7 - Legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb (art. 23)**

- 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.

# DEFINIÇÕES/CONCEITOS IMPORTANTES

### 7.1 Requisitos da Legitimação Fundiária:

- o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e
- em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

**7.2 Ônus** - Por meio da **legitimação fundiária**, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana **livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições**, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

# DEFINIÇÕES/CONCEITOS IMPORTANTES

## 7.3 Imóveis públicos

- Na **Reurb-S** de **imóveis públicos**, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.
- A lei não veda a legitimação fundiária para a **Reurb – E**, no entanto, o nosso entendimento é que devem ser aplicados os mesmo requisitos para a legitimação fundiária na **Reurb – S**.

# DEFINIÇÕES/CONCEITOS IMPORTANTES

**8. Ocupante** - aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

- **Posse** – em área privada
- **Detenção** – em área pública

**9. Dimensões dos lotes/requisitos urbanísticos** - Para fins da **Reurb**, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios (art. 11, § 1º).

# DEFINIÇÕES/CONCEITOS IMPORTANTES

**10. Áreas de preservação permanente, áreas de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais – A Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei no 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código Florestal), 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.**

- A Reurb pode ser feita por etapas/fases, atingindo somente as áreas que não abrangem APP.
- **Na Reurb de imóveis anteriores à 19 de dezembro de 1979 (Lei 6.766/1979) não será necessário apresentar estudos técnicos. (art. 69, § 2º).**

## DEFINIÇÕES/CONCEITOS IMPORTANTES

### 11. Áreas com riscos geotécnicos, de inundação ou outros riscos

Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, **estudos técnicos** deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de **eliminação, de correção ou de administração de riscos** na parcela por eles afetada.

# é condição **indispensável à aprovação da Reurb** a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

# Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à **realocação dos ocupantes** do núcleo urbano informal a ser regularizado.

# DEFINIÇÕES/CONCEITOS IMPORTANTES

## 12. Solução de conflitos

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, mediante solução consensual.

O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei no 13.140, de 26 de junho de 2015.

**Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF.**

Os Municípios poderão instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

## DEFINIÇÕES/CONCEITOS IMPORTANTES

### 13. Legitimados – 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.

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

## ESPÉCIES

A Lei nº 13.465/2017 define três tipos básicos de regularização fundiária:

- 1. Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb – S);**
- 2. Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb – E);**
- 3. Regularização Fundiária Inominada (Reurb – I)\*.**

\*Prof. Lamana Paiva

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

### a. Regularização Fundiária 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.

### b. Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E)

- Regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese anterior.

### c. Regularização Fundiária Inominada (Reurb – I)

- Regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano - Lei 6.766/1979 (art. 69).

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

## 1. Critério diferenciador

A classificação do interesse visa exclusivamente à:

1.1 identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial (art. 37 e 38);

**Na Reurb – S, em área pública ou privada,** caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, 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.

**Na Reurb-E, em área privada,** a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

**Na Reurb-E, em 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 aos seus beneficiários.

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

## Infraestrutura Essencial

Considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- I - sistema de **abastecimento de água** potável, coletivo ou individual;
- II - sistema de coleta e tratamento do **esgotamento sanitário**, coletivo ou individual;
- III - rede de **energia elétrica** domiciliar;
- IV - soluções de **drenagem**, quando necessário; e
- V - **outros equipamentos** a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas **antes, durante ou após a conclusão da Reurb.**

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

## 1. Critério diferenciador

A classificação do interesse visa exclusivamente à:

1.2. ao reconhecimento do direito à **gratuidade das custas e emolumentos** notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Serão isentos na Reurb-S:

- I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
- II - o registro da legitimação fundiária;
- III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
- IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

## 1. Critério diferenciador

A classificação do interesse visa exclusivamente à:

- ao reconhecimento do **direito à gratuidade** das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Serão isentos na Reurb-S:

- V - a primeira averbação de **construção residencial**, desde que respeitado o limite de até **setenta metros** quadrados;
- VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;
- VII - o primeiro registro do **direito real de laje** no âmbito da Reurb-S; e
- VIII - o fornecimento de **certidões** de registro para os atos previstos neste artigo.

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

### 2. Impostos e taxas

Os atos referentes à **Reurb-S** independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

- ITCD/ITBI
- INSS
- Taxas municipais

### 3. Imóveis Públicos e desafetação

Para fins de Reurb, fica dispensada a desafetação (art. 71).

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

### 4. Exigências da Lei de Licitações (Lei 8.666/1993).

Para fins da Reurb, ficam dispensadas as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei no 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência (...).

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

### Regularização Fundiária Inominada (Reurb – I)

- Regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano - Lei 6.766/1979 (art. 69).
- Áreas com quase 40 (quarenta anos de consolidação).
- Poderão ser utilizados todos os instrumentos da lei 13.465/2017, especialmente a legitimação fundiária.
- **Dispensa-se a apresentação de projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.**

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

## Regularização Fundiária Inominada (Reurb – I)

- Mitigação dos requisitos, que são:

a - **planta da área** em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da ART/RRT, contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, **dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;**

b - **descrição técnica** do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

c - **documento expedido pelo Município**, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade (fotos antigas, Cadastro Imobiliário anterior a esta data, ou qualquer outra forma de comprovação).

d – **decreto delimitador** das áreas objeto de Reurb-S e Reurb-E.

# Regularização Fundiária e seus aspectos práticos



# Regularização Fundiária e seus aspectos práticos



## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

### FLUXO DE ATIVIDADES (REURB-S e REURB-E)

- **Plano Diretor Municipal** - Importante instrumento para definição das áreas onde serão aplicadas a Reurb-S e a Reurb-E. Não é obrigatório.
- Não é necessário a definição de ZEIS para a Reurb (art. 18, § 2º).
- Não é necessário lei específica municipal/estadual para regularização fundiária (art. 28, § único)
- **Decreto instituidor da REURB**, com delimitação das áreas objeto de REURB (se Social ou Específico).

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

### FLUXO DE ATIVIDADES/FASES

I - requerimento dos legitimados, ou início de ofício pelo Município, que também é legitimado.

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do **projeto de regularização fundiária**;

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

### FLUXO DE ATIVIDADES/FASES

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

## Projeto de regularização fundiária - requisitos

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;



# Regularização Fundiária Urbana (Reurb) - Aspectos Práticos

ZONA 2 - QUADRA 020.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Arquivo Editar Visualizar Janela Ajuda

Início Ferramentas ZONA 2 - QUADR... x

Fazer logon

DISTRITO ZONA QUADRA  
01 02 020

CADASTRO ANTERIOR

AV. SENADOR EURICO RESENDE  
RUA DIONÉES COSTA  
AV. DEMOCRATA  
PRAÇA ANGELINA ESPANHOL COVRE

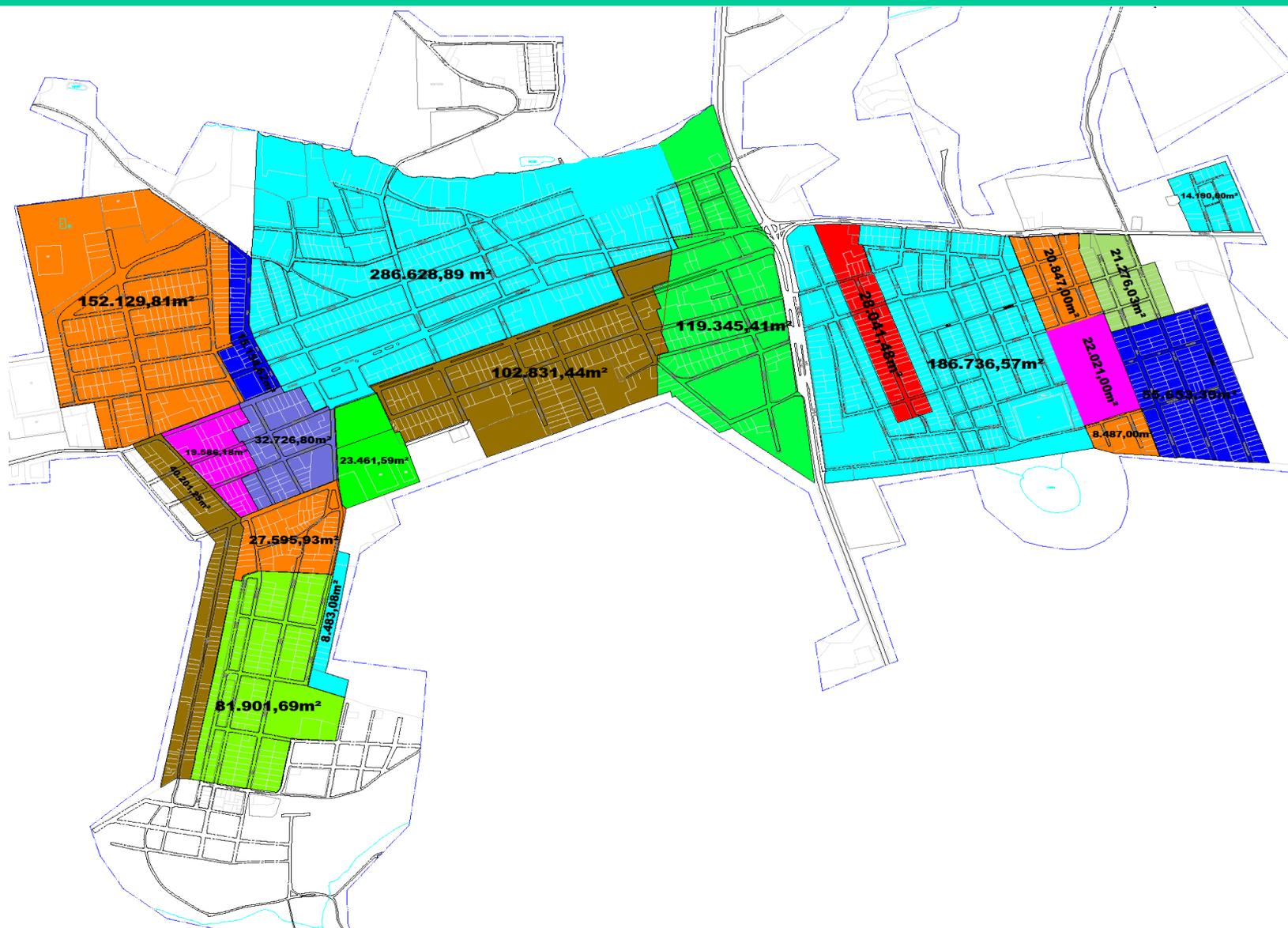
LOTE N.º 12, N.º 112, N.º 344, N.º 336, LOTE N.º 331, LOTE N.º 287, LOTE N.º 283, LOTE N.º 288, LOTE N.º 256, LOTE N.º 232, LOTE N.º 244, LOTE N.º 222, LOTE N.º 175, LOTE N.º 123, LOTE N.º 101, LOTE N.º 89, LOTE N.º 77, LOTE N.º 48, LOTE N.º 69, LOTE N.º 167, LOTE N.º 210

IMPLANTAÇÃO  
ESQ. S/ESCALA

QUADRA 020  
ESQ. 1/750

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO				
 PREFEITURA DE BOA ESPERANÇA	PROPRIETÁRIO: Município de Boa Esperança - ES CNPJ: 27.167.436/0001-26			
CONTEÚDO: Regularização Fundiária	APROVADO EM  			
LOCAL: Baixo Centro				
RESPONSÁVEL TÉCNICO PROJETO:  Eng.ª Civil Angela M. Rondon do Nascimento CREA-ES N.º 1586/D-11ª RG				
ÁREA: 5.818,71 m² PERÍMETRO: 344,06 m	ESCALA: Indicada	DATA: 03/2017	ÁREAS: Ver memorial descritivo Quadra 020	FOLHA: 01

# Regularização Fundiária Urbana (Reurb) - Aspectos Práticos



## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

### Projeto de regularização fundiária - requisitos

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico (art. 36)

V - memoriais descritivos;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

### REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

#### Projeto de regularização fundiária - requisitos

**IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial**, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

**X - termo de compromisso** a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

# O projeto de regularização fundiária deverá considerar 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**, quando for o caso.

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

### Projeto Urbanístico – requisitos

O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das **áreas ocupadas**, do **sistema viário** e das **unidades imobiliárias**, existentes ou projetadas;

II - das **unidades imobiliárias** a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das **quadras e suas subdivisões em lotes** ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

### Projeto Urbanístico – requisitos

IV - dos **logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos**, quando houver;

V - de eventuais áreas já **usucapidas**;

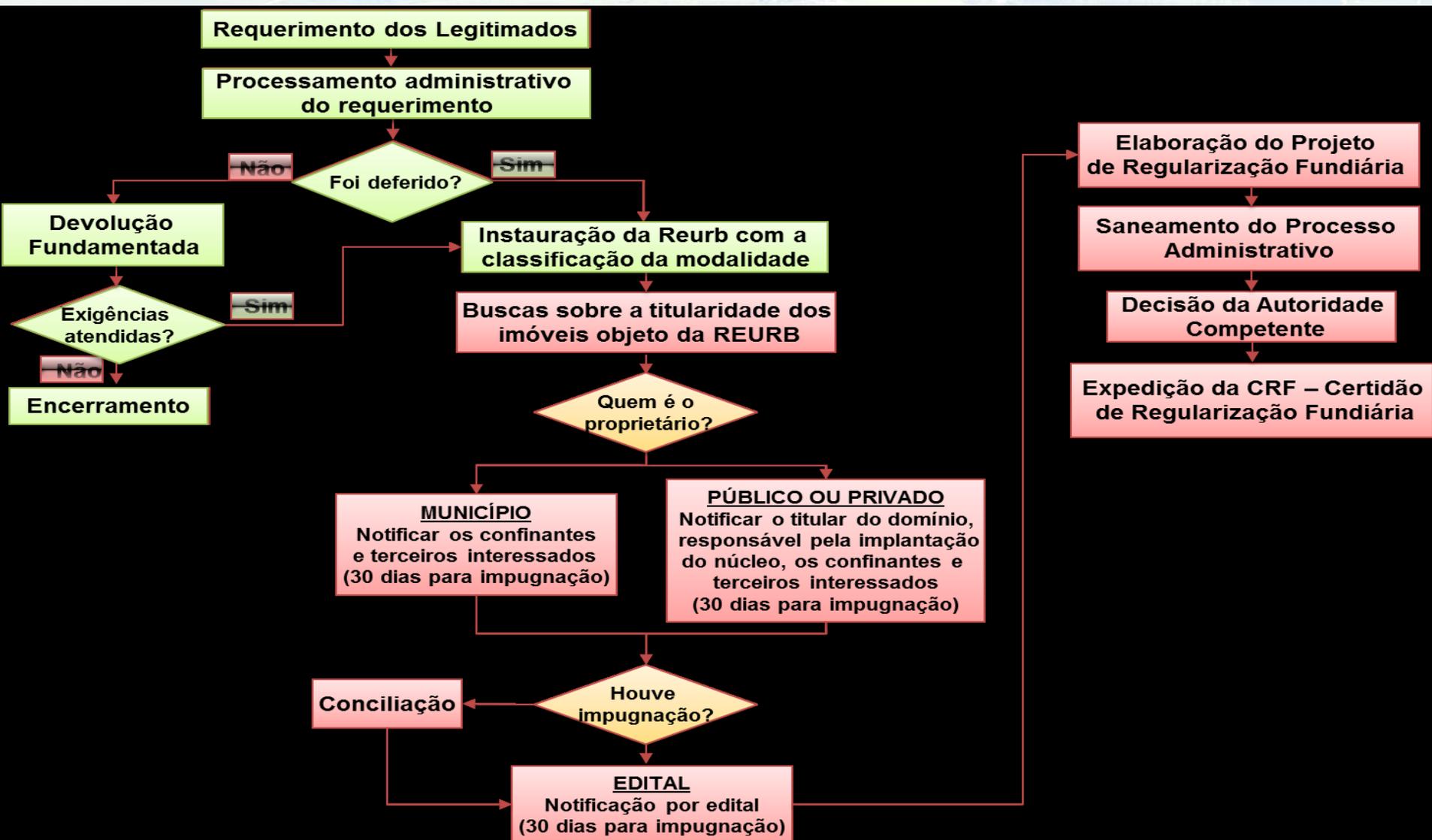
VI - das medidas de adequação para **correção das desconformidades**, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da **mobilidade, acessibilidade**, infraestrutura e **relocação de edificações**, quando necessárias;

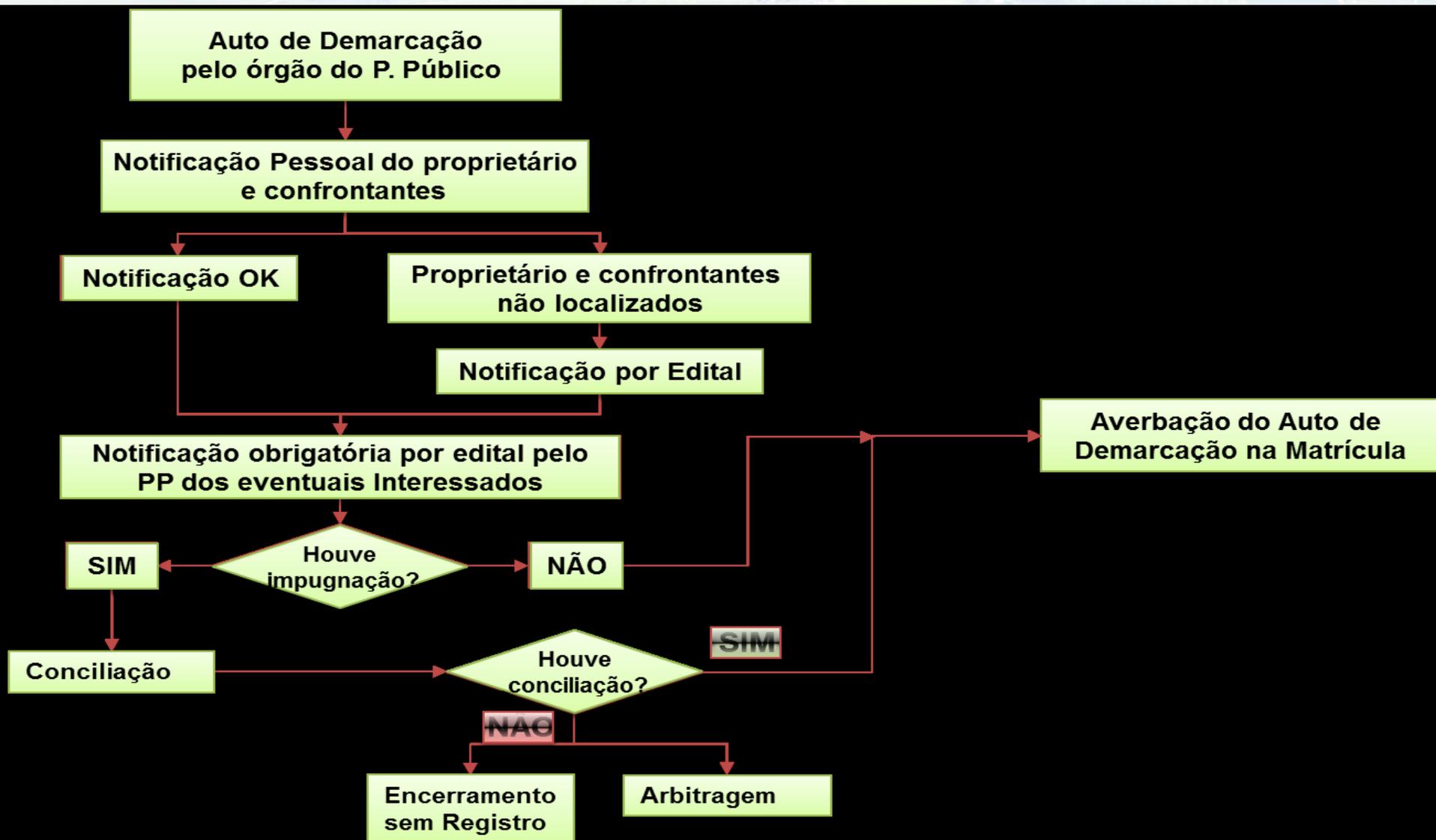
VIII - das obras de **infraestrutura essencial**, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

## Fluxograma do Processo de Reurb - Sem Demarcação Urbanística



## Fluxograma do Processo de Reurb – Com Demarcação Urbanística



# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

## Titulação aos beneficiários

Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos (art. 15):

- I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse;
- II – Usucapião;
- (...)
- XIII – Concessão de Direito Real de Uso.
- XIV – Doação;
- XV - Compra e venda.

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

## Titulação aos beneficiários

1. Reuniões com a comunidade beneficiada.
2. Cadastro Socioeconômico.
3. Coleta de documentos.
4. Lavratura do Título.
5. Registro em Cartório.
6. Entrega aos beneficiários.

# BENEFÍCIOS DA REURB

1. **Ser titular de fato e de direito do imóvel (beneficiários diretos e indiretos)**
2. **Obtenção de crédito perante instituições financeiras.**
3. **Facilidade nas negociações com o imóvel (compra e venda, herança, doações). Valorização dos imóveis regularizados.**
4. **Incremento da economia nas áreas regularizadas.**
5. **Benefício para o Município na arrecadação de impostos. De imediato, aumento na arrecadação de IPTU e outras taxas, e a médio e longo prazo, com arrecadação do ITBI (compra e venda).**
  - 5.1 **Auxílio na atualização do cadastro imobiliário e planta genérica de valores (cadastro multifinalitário).**
  - 5.2 **Melhor planejamento para políticas públicas. Maior disponibilidade de serviços públicos nas reações contempladas.**

## Regularização Fundiária e seus aspectos práticos

**Jocsã Araujo Moura**

**Oficial de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Boa Esperança – ES**

**Presidente da Associação de Registradores de Imóveis – ES / ARIES**

**Diretor do Registro de Imóveis – SINOREG/ES**

**(27) – 3768 1719 / (27) 99872 5801**

**[jota132008@gmail.com](mailto:jota132008@gmail.com)**

**Link para livro do Autor**

**<http://www.allprinteditora.com.br/regularizacao-fundiaria-urbana-e-seus-aspectos-praticos>**