



RegularizAÇÃO

Regularização Fundiária Sob o Ponto de Vista Registral



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



CORI-GO

COLÉGIO REGISTRAL
IMOBILIÁRIO DE GOIÁS



Regulariz

AÇÃO



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



CORI-GO
COLÉGIO REGISTRAL
IMOBILIÁRIO DE GOIÁS



1ª parte

A Reurb como Política Pública

Irregularidade Fundiária Urbana: O que é?

- ✓ A irregularidade fundiária **é o uso desordenado do solo**, a implantação de bairros ou edifícios sem respeitar as leis e está presente em todos os municípios do nosso Brasil.
- ✓ As favelas e os bairros ocupados por população de baixa renda não são os únicos exemplos de irregularidade fundiária.
- ✓ A irregularidade fundiária envolve vários tipos de usos: loteamentos, condomínios verticais ou horizontais, residenciais ou comerciais, favelas, distritos industriais, edifícios e demais formas de ocupação do solo irregularmente implantadas, **independentemente da faixa de renda dos ocupantes e da destinação dada o imóvel (residência, comércio, indústria, lazer etc.)**

Irregularidade Fundiária Urbana: Qual o seu tamanho?



Do Brasil urbano está irregular e em algumas cidades a irregularidade atinge 100% dos seus imóveis.

Irregularidade Fundiária Urbana: a quem atinge?

Equivocam-se aqueles que imaginam que um bairro irregular atinge apenas seus ocupantes.

As consequências da irregularidade fundiária **atingem toda a cidade**, todos os cidadãos e, conseqüentemente, todo o Estado.

IMPACTOS DA IRREGULARIDADE URBANA



BOM DIA BRASIL >

Metade dos imóveis em áreas urbanas do país não tem registro, revela estudo da Unicamp

2 min · Exibição em 12 jun 2017

Só em Campinas, no interior de São Paulo, de cada dez imóveis, seis não têm escritura e muitos deles estão em áreas de risco.



MENU



SÃO PAULO

25/11/2015 15h00 - Atualizado em 25/11/2015 15h18

Maioria em área irregular de São Paulo pagaria por água e esgoto, diz estudo

88% das famílias pagariam por serviços, apontou pesquisa do Trata Brasil. Instituto analisou situação do saneamento básico em 12 cidades paulistas.

Brasil perde por ano R\$ 2,5 bilhões por falta de saneamento em favelas

Professor Resíduo

12:00:PM - 16/May/2016



(Foto: Raphael Prado/G1)

Mais de 90% do esgoto das favelas e ocupações das maiores cidades do Brasil são jogados no meio ambiente

16/05/2016 | 12h00

Estudo do Trata Brasil considera as 100 maiores cidades do país. 91,7% do esgoto de ocupações não é coletado, segundo o instituto.

As grandes cidades do Brasil deixam de arrecadar R\$ 2,5 bilhões ao ano por causa da falta de saneamento em suas áreas irregulares, segundo um estudo feito pelo Instituto Trata Brasil. Considerando os 100 maiores municípios do país, estima-se uma perda mínima anual de faturamento com água de R\$ 1,2 bilhão. Quanto a esgoto, caso houvesse a universalização dos serviços em favelas e ocupações, o incremento de receita é estimado em, no mínimo, R\$ 1,3 bilhão por ano.

> A UNIVERSIDADE

> ENSINO

> PESQUISA



> RELAÇÕES COM A SOCIEDADE

> MÍDIA & COMUNICAÇÃO

QUA, 06 JUN 2018 | 15:08

Irregularidade atinge 70% de imóveis

Resumo

Quase 70% dos domicílios da Região Metropolitana de Campinas (RMC) não possuem documentação regularizada. São imóveis ocupados irregularmente ou que se encontram em situação de semiformalidade. Efetivamente, não contam com escritura. O índice alarmante, divulgado pela Universidade Estadual de Campinas (**Unicamp**), é tema central de um seminário internacional que acontece até amanhã no Instituto de Economia (IE).

Irregularidade Fundiária Urbana: Quais as consequências?

Renúncia de receita: União, Estados e Municípios deixam de arrecadar bilhões em tributos diretos (IPTU, ITBI, ITCMD e IR) e indiretos;

Sonegação fiscal: Milhares de operações imobiliárias são desconhecidas do Fisco, gerando a sonegação;

Insegurança jurídica: afastamento de investidores, riscos ao sistema financeiro de garantia imobiliária;

Infraestrutura precária: maior gasto com saúde e serviços públicos em decorrência de ausência de água tratada, saneamento, iluminação, mobilidade, dentre outros.

Conflitos fundiários: grande quantidade de demandas discutindo posse, propriedade, reintegração e usucapião.

Danos Sociais: à população dos núcleos de interesse social sofre com as mazelas urbanísticas e ambientais.

Irregularidade Fundiária Urbana: Qual a solução? Como se resolve?

A irregularidade fundiária deve ser combatida com a implantação de uma política pública denominada **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**.

A **regularização fundiária** é uma Política Pública praticada pela junção de esforços dos Entes Federativos - União, Estados e Municípios - com o Poder Judiciário, Delegatários do Serviço Extrajudicial, Ministério Público, Defensoria Pública, Advocacia, Sociedade Civil e, principalmente, com a população.

Quanto custa fazer a regularização fundiária?

Seria esta a pergunta correta??? Não!!!!

A pergunta correta é:

Quanto custa **NÃO FAZER** a regularização fundiária???

Solucionar o problema fundiário é muito mais barato do que sua manutenção.

Os núcleos irregulares já geram diversos danos à toda a comunidade, à economia das cidades e, enquanto não solucionados, **esta conta só aumenta!**

PODER JUDICIÁRIO - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

- (a) uniformização de procedimentos pelos Registros de Imóveis, através da edição de Provimento Normativo.
- (b) criação do cadastro estadual registral de regularização, para monitoramento das prenotações de reurb dentro dos Cartórios.
- (c) criação do Comitê Registral, visando evitar a propositura de procedimentos de dúvidas e pedidos de providências, com a criação de entendimentos uniformes, trazendo celeridade e segurança jurídica aos Oficiais de Registro.
- (c) capacitação dos Oficiais de Registro e Prepostos, através de cursos e palestras.

RegularizAÇÃO



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



CORI-GO

COLÉGIO REGISTRAL
IMOBILIÁRIO DE GOIÁS



2ª parte

O procedimento Administrativo da Reurb

CONCEITO – “REURB”

Medidas

jurídicas + urbanísticas + ambientais + sociais

+

Incorporação ao ordenamento territorial

+

Titulação dos ocupantes



CONCEITO – REURB

Lei 11.977, de 2009:

Art. 46: conjunto de medidas **jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais** que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Lei 13.465, de 2017:

Art. 9º. Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas **jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais** destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

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 - SEM LIMITE TEMPORAL

OBJETO

Lei 11.977/2009

Assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica; **critério da legalidade**

Lei 13.465/2017

Núcleos Urbanos informais: assentamentos humanos, com usos e características urbanas, constituídos por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural. **critério da destinação**

CONSOLIDAÇÃO

Lei 11.977/2009

parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

Lei 13.465/2017

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;

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

- ✓ **Início:** requerimento ou de ofício.
- ✓ **Legitimados:**
 - legitimados a promoverem atos de registro
 - loteador/Defensoria/Ministério Público;
 - direito de regresso;
 - responsabilidade adm., civil e criminal.
- ✓ **Competência para processar*:** Município. Decisão fundamentada.
- ✓ **Prazo:** 180 dias para análise e classificação (**S** ou **E**).
- ✓ **Busca registral e Identificação:**
 - dos proprietários;
 - dos loteadores;

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

- dos confrontantes, e
- dos terceiros interessados.

✓ **Notificações.** 30 dias. Como? Onde? Edital.

✓ **Impugnação. Conciliação:**

- Câmara de prevenção e resolução de conflitos;
- Convênio com Cejucs – Centro Judiciário de Solução de Conflitos;
- Arbitragem;

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

✓ **PLANO de regularização:** estudos, projetos, assembleias, reuniões, cadastros, etapas etc.

✓ **Quem custeia?**

a) Na Reurb-**S**:

a.1. área pública: O ente proprietário da área ou Município, mediante convênio;

a.2. área particular: Município;

b) Na Reurb-**E**:

a.1. área pública: Os próprios beneficiários ou o Municípios (com cobrança)

a.2. área particular: os próprios beneficiários;

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

✓ Custeia o quê?

- elaboração do Plano;
- implantação e manutenção da infraestrutura e equipamentos públicos;

Independente de Lei Municipal

REURB-S x REURB-E

Lei 13.465 de 2017

Art. 13

§5º. A Classificação do interesse visa **exclusivamente** à (1) identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao (2) 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.

EXIGÊNCIAS URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS

O MUNICÍPIO DEVERÁ **DEFINIR** parâmetros urbanísticos e ambientais **ESPECÍFICOS**, com base nas características da ocupação, podendo dispensar as exigências relativas ao percentual e dimensões de áreas públicas, tamanho dos lotes e outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

APROVAÇÃO DA REURB

- Competência: Município (regra) / Estado (residual)
- Indicar as intervenções, se necessárias;
- Aprovar do projeto (plano);
- Indicar os responsáveis pela implantação da (1) infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos e (2) das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental;
- Identificar os ocupantes;
- Titular os ocupantes; e
- Emitir a CRF.

RegularizAÇÃO



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



CORI-GO

COLÉGIO REGISTRAL
IMOBILIÁRIO DE GOIÁS



3ª parte

A Reurb no Registro de Imóveis

FASE REGISTRAL: LEI 11.977 x Lei 13.465

Lei 11.977/2009

Demarcação Urbanística
obrigatória:

- sem matrícula
- várias matrículas
- matrícula(s) precária(s)
- legitimação de posse

Projeto de Regularização

Registro da Legitimação de posse

Conversão da Posse em Propriedade

SEM PRAZO LEGAL

Lei 13.465/2017

Fase única: demarcação + projeto +
titulação

Procedimento simplificado

Qualificação limitada

Isenções ampliadas

Registro de contrato

Especialização de fração

Dispensa retificação

COM PRAZO LEGAL

15 dias / 60 + 60 dias

LEI 13.465 de 2017

Diretrizes Gerais

- ✓ **FASE ÚNICA:** demarcação + projeto + titulação
- ✓ **ORI competente:** o da situação do imóvel regularizado;
- ✓ Estando o imóvel em **mais de uma circunscrição**, o procedimento será feito em ambas, primeiramente na de maior porção do núcleo urbano.
- ✓ Quando a **unidade imobiliária** (o lote ou a unidade autônoma) estiver implantada exatamente na **divisa de circunscrições imobiliárias**, a matrícula desta unidade será aberta no Registro que detenha a maior porção dela.

LEI 13.465 de 2017

Diretrizes Gerais

- ✓ O agente promotor pode requerer os atos de registro, independentemente de ser titular de domínio ou detentor de direito real sobre o imóvel regularizado. (**exceção ao princípio do trato sucessivo**)
- ✓ Presunção de legitimidade e legalidade da CRF;
- ✓ Independe de requerimento. Basta a CRF, salvo se necessário trazer algum esclarecimento;
- ✓ Independe de comprovação de pagamento de tributos;
- ✓ Independe de procedimento de notificação, se o Município fez;

LEI 13.465 de 2017

- ✓ Prazo para qualificar: 15 dias;
- ✓ Prazo para concluir o registro: 60 + 60 dias
- ✓ Nota de exigência, fundamentada com a indicação dos dispositivos legais não atendidos (Lei 13.465, de 2017) e das medidas necessárias para atendê-los.(art. 288-A, Lei 6.015)
- ✓ Buscas complementares para tentar identificar outro imóveis registrados;
- ✓ Notificação simplificada;
- ✓ Independe de retificação, unificação, apuração de disponibilidade ou de remanescente;

DO REGISTRO IV

- ✓ Sem reconhecimento de firma, quando a CRF for apresentada pelos Entes Federativos, direta ou indiretamente;
- ✓ Para os condomínios, a CRF produz efeito de instituição e especificação de condomínio;
- ✓ Abertura de matrícula nova. Ideal. Averbações de destaque;
- ✓ Averbação de construção por mera notícia; (próprio memorial)

LEI 13.465 de 2017

✓ Após o registro, o Oficial notifica:

- o INCRA, se averbado CCIR;
- o Ministério do Meio Ambiente, se averbado o CAR;
- A Secretaria da Receita Federal, se cadastrado como rural;

RegularizAÇÃO



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



CORI-GO
COLÉGIO REGISTRAL
IMOBILIÁRIO DE GOIÁS



4ª parte

A titulação em Reurb

LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Lei 11.977/2009

- só reurb-S
- diversos requisitos (só moradia, só um imóvel etc.)
- bem público ou privado
- após demarcação
- conversão por requerimento

Lei 13.465/2017

- qualquer reurb
- sem requisitos na lei
- qualquer uso
- somente bem privado
- conversão automática (usucapião urbana da CF)
- conversão provocada (demais usucapiões)

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

- ✓ RECONHECE PROPRIEDADE
- ✓ FORMA ORIGINÁRIA
- ✓ BEM PÚBLICO OU PARTICULAR
- ✓ ATÉ 22 DE DEZEMBRO DE 2016
- ✓ INDEPENDENTE DE RECOLHIMENTO DE TRIBUTOS
- ✓ NÃO É USUCAPIÃO
- ✓ REQUISITOS PARA REURB-S:
 - único imóvel * exclusivo
 - sem legitimação anterior
 - interesse público na ocupação com finalidade diversa da moradia

ESPECIALIZAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL

Lei 13.465 de 2017

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.

REGISTRO DO CONTRATO DE GAVETA

Lei 13.465 de 2017

art. 52

Parágrafo único. Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da Reurb, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.



O BRASIL TEM O UM ENORME
PASSADO PELA FRENTE.

Millôr Fernandes



Fim.