

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

**LEI
11.977/2009**

X

**LEI
13.465/2017**

RENATO GÓES
COORDENADOR INSTITUCIONAL
PROGRAMA CIDADE LEGAL

Processo Legislativo – MP 759, de 22 de dezembro de 2016.

Julho de 2016:	criação do Grupo de Trabalho no Ministério das Cidades
22 de dezembro:	publicação da MP 759
20 de abril:	projeto substitutivo apresentado pelo Consultores do SF.
25 de abril:	projeto substitutivo apresentado pela Comissão
02 de maio:	adequações ao projeto substitutivo
03 de maio:	novas adequações ao projeto substitutivo
03 de maio:	aprovação do relatório pela Comissão Mista - PLV nº 12/2017
24 de maio:	aprovado pela Câmara dos Deputados
31 de maio:	aprovado no Senado Federal
27 de junho:	aprovadas as emendas na Câmara dos Deputados
11 de julho:	sanção pelo Presidente a República

Título I – Da Regularização Fundiária Rural

Título II – Da Regularização Fundiária Urbana

Título III – Dos procedimentos de avaliação e alienação de imóveis da União

Conceito da Regularização

Lei 11.977/2009

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 e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Lei 13.465/2017

Abrange Medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à **incorporação** dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e titulação de seus ocupantes.

Objeto da Regularização

Lei 11.977/2009

Assentamentos Irregulares: ocupações com predomínio de moradia;

Lei 13.465/2017

Núcleos Urbanos Informais: assentamentos humanos com usos e características urbanas;

Definição de área urbana

Lei 11.977/2009

Critério da legalidade;

Lei 13.465/2017

Critério da destinação;

Consolidação

Lei 11.977/2009

- ✓ Número de pessoas;
- ✓ Infraestrutura mínima implantada;

Lei 13.465/2017

- ✓ Difícil reversão;
- ✓ Tempo da ocupação;
- ✓ Natureza das edificações;
- ✓ Presença de equipamentos públicos;
- ✓ Outras circunstâncias.

Demarcação Urbanística

Lei 11.977/2009

Obrigatória para algumas situações.

Lei 13.465/2017

Sempre facultativa.

Qualificação da Reurb

Lei 11.977/2009

Reurb-S:

- ✓ Fins de moradia;
- ✓ Predomínio de população de baixa renda;
- ✓ Tempo mínimo de ocupação – 5 anos - ;
- ✓ Zeis; ou
- ✓ Declaração de interesse

Lei 13.465/2017

Reurb-S:

Predomínio de população de baixa renda;

§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.

Objetivos

Lei 11.977/2009

5 incisos

Lei 13.465/2017

12 incisos:

- ✓ Identificar os núcleos, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, melhorando as condições urbanísticas e ambientais;
- ✓ Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir direitos reais em favor de seus ocupantes;
- ✓ Promover a integração social e a geração de emprego e renda;

Objetivos

Lei 11.977/2009

5 incisos

Lei 13.465/2017

- ✓ Garantir a efetivação da função social da propriedade;
- ✓ Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus ocupantes;
- ✓ Concretizar o princípio da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- ✓ Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

Rol de Legitimados

Lei 11.977/2009

Lei 13.465/2017

Ampliado:

- ✓ Defensoria Pública;
- ✓ Ministério Público;

Competência para aprovar

Lei 11.977/2009

Lei 13.465/2017

Reurb-S:

- ✓ Município com Conselho do Meio Ambiente e Órgão Ambiental capacitado;
- ✓ Estado, subsidiariamente;

Reurb-E:

Reurb-S e Reurb-E (APP, APA, APM):

- ✓ Município com órgão ambiental capacitado;
- ✓ Estado, subsidiariamente;

“autoridade licenciadora”

Isenções

Lei 11.977/2009	Lei 13.465/2017
Para atos de registro e averbações	Para atos de registro, averbações e <u>certidões</u>

Fase de Notificações

Lei 11.977/2009	Lei 13.465/2017
No ORI	✓ Três fases: <ul style="list-style-type: none">- Na demarcação;- No procedimento administrativo;- No Registro do Projeto; Onde? A escolha do Município (art. 20, §5º);

Titulação I – Legitimação de POSSE

Lei 11.977/2009

- ✓ Legitimação de Posse:
- só reurb-S;
- diversos requisitos (só moradia, só um imóvel etc.)
- bem público ou privado;
- após demarcação;
- conversão por requerimento;
- **prazos** para conversão de acordo com as espécies de usucapião;

Lei 13.465/2017

- ✓ Legitimação de Posse:
- qualquer reurb;
- sem requisitos;
- qualquer uso;
- somente bem privado;
- conversão automática (usucapião urbana da CF);
- conversão provocada (demais usucapiões);
- **requisitos** para a conversão de acordo com as espécies de usucapião;

Titulação II – Legitimação FUNDIÁRIA

Lei 11.977/2009

Lei 13.465/2017

- ✓ Legitimação Fundiária:
- até 22 de dezembro de 2016;
- bem público ou privado;
- aquisição originária;
- independe de recolhimento de tributos;
- limitações para a Reurb-S;

Procedimento Administrativo Municipal

Lei 11.977/2009

Lei 13.465/2017

✓ X
✓ Demarcação;

- ✓ Requerimento, processamento, elaboração, saneamento, decisão, CRF registro.
- ✓ Prazo: 180 dias para andamento;
- ✓ Aprovação Municipal (art. 38 e 40):
 - indicar as intervenções, se necessárias;
 - aprovar o projeto;
 - a responsabilidade pela implantação da infra essencial e dos equipamentos públicos;
 - a responsabilidade pela implantação das medidas de mitigação compensação urbanística e ambiental;
 - identificar e titular os ocupantes;
- ✓ CRF – certidão de regularização fundiária:
 - projeto de regularização;
 - termo de compromisso;
 - listagem de ocupantes (Leg. fundiária e/ou de posse);

Projeto de Regularização Fundiária

Lei 11.977/2009

Definirá: (5)

- ✓ Áreas ou lotes a serem regularizados;
- ✓ Vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, áreas públicas;
- ✓ Medidas necessárias;
- ✓ Condições para promover a segurança da população em risco;
- ✓ Adequação da infraestrutura básica;

Lei 13.465/2017

Conterá: (10)

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

Definirá:

Projeto de Regularização Fundiária

Lei 11.977/2009

Definirá:

- ✓ Áreas ou lotes a serem regularizados;
- ✓ Vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, áreas públicas;
- ✓ Medidas necessárias;
- ✓ Condições para promover a segurança da população em risco;
- ✓ Adequação da infraestrutura básica;

Lei 13.465/2017

- ✓ Projeto urbanístico: (9)

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.
- medidas de adequação de mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações;
- obras de infraestrutura;
- outros requisitos municipais;

Infraestrutura

Lei 11.977/2009

Básica:

- vias de circulação;
- escoamento de águas pluviais;
- rede de abastecimento de água potável;
- soluções para o esgotamento sanitário;
- soluções para energia elétrica domiciliar;

Lei 13.465/2017

“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;

Exigências urbanísticas e ambientais

Lei 11.977/2009

Município pode autorizar a redução do percentual de área pública e tamanho de lotes

Lei 13.465/2017

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

Art. 35, p. u.: 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.

Registro da Regularização

Lei 11.977/2009

- ✓ 1. Demarcação;
- ✓ 2. Projeto de regularização;
- ✓ 3. Legitimação de posse;
- ✓ 4. Conversão da legitimação de posse;

- ✓ Sem prazo;

Lei 13.465/2017

- ✓ Demarcação + projeto + titulação;

- ✓ 15 dias para qualificar;
- ✓ 60 dias para registrar, prorrogável por até igual período;

- ✓ Especialização de fração ideal;
- ✓ Registro de contrato;
- ✓ Notificações simplificadas;
- ✓ Dispensa de retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente;

Núcleos implantados antes de 19 de dezembro de 1979

Lei 11.977/2009

✓ Decreto n. 7.499/2011: dispensa a aprovação do projeto.

Lei 13.465/2017

✓ 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.

Aplicação da nova Legislação

Art. 75. As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei 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.

Regularização de bem público

Lei 13.465/2017

Art. 13. §3º. O disposto nos §§1º (isenções) e 2º (sem comprovação) deste artigo aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto **conjuntos habitacionais** ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

Regularização de bem público

Lei 13.465/2017

Art. 17. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em **ato único**, a critério do ente público promovente.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído e a **listagem dos ocupantes** que serão beneficiados pela Reurb, com as respectivas qualificações e a indicação das respectivas unidades, estando **dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação** referente à qualificação de cada beneficiário.

Art. 30.

§1º. Na reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do caput deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

Regularização de bem público

Lei 13.465/2017

Art. 59. Serão regularizados como **conjuntos habitacionais** os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

§1º. Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínios horizontais ou verticais ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§2º. As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais **serão atribuídas** aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que no processo de regularização fundiária há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Regularização de bem público

Lei 13.465/2017

Art. 60. Para a aprovação e o registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb, dispensada a apresentação do habite-se e, no caso de Reurb-S, das respectivas certidões negativas de débitos de tributos e de contribuições previdenciárias.

Art. 98. Fica facultado aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei no 8.666, de 21 de junho de 1993, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, devendo regulamentar o processo em legislação própria nos moldes do disposto no art. 84 desta Lei.

Institutos criados ou regrados na nova Legislação

Lei 13.465/2017

- ✓ **Direito Real de Laje;**
- ✓ **Condomínio de Lotes;**
- ✓ **Conjuntos Habitacionais;**
- ✓ **Condomínio Urbano Simples;**
- ✓ **Arrecadação de Imóveis Abandonados;**
- ✓ **Consórcio Imobiliário;**
- ✓ **Loteamento com acesso controlado;**