REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: CIDADANIA E DESENVOLVIMENTO

FIP FUNDAÇÃO ISRAEL PINHEIRO

REALIZAÇÃO

CAU/MG
Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais

PATROCÍNIO

www.israelpinheiro.org.br

FICHA TÉCNICA

Título: Regularização Fundiária: Cidadania e Desenvolvimento na RMBH Projeto aprovado no Edital de Chamada Pública 002/2018, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais – CAU/MG, para Apoio Institucional de Assistência Técnica Habitacional de Interesse Social – ATHIS, de acordo com Resolução CAU/BR no. 94 do 07/11/214.

Realização: Fundação Israel Pinheiro - FIP
Gestora Interina: Maiara Vieira

Patrocínio: Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais CAU/MG
Presidente: Maria Edwiges Sobreira Leal

Coordenação Geral: Péricles Antônio Matar de Oliveira
Coordenação Técnica e textos de Arquitetura e Urbanismo: Fabiana Oliveira Araújo
Pesquisa e Textos de Direito Urbanístico: Bernardo Luz Antunes e Luiza Milagres
Estagiárias de Arquitetura: Verônica Flôres e Maria Soalheiro
Design e editoração: Lúcia Mara da Silva Pandolfo (LPDIGITALWEB)

Assuntos: Regularização Fundiária, REURB-S, Planejamento e Desenvolvimento Urbano, RMBH, Lei Federal 13.465/17, Cidadania, Desenvolvimento Socioeconômico, Cidade Informal.

Sumário

FICHA TÉCNICA 2

APRESENTAÇÃO 4

PALAVRA DO CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE MINAS GERAIS – CAU/MG 6

INTRODUÇÃO / CONTEXTUALIZAÇÃO 7

COMO CHEGAMOS NA LEGISLAÇÃO ATUAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA? 10

O QUE É REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA? 11

O QUE MUDA COM A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA? 12

O QUE PODE E O QUE NÃO PODE SER REGULARIZADO? 14

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA TITULAÇÃO DOS BENEFICIÁRIOS 16

TIPOS DE IRREGULARIDADE 17

LEGISLAÇÃO ENVOLVIDA NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA 18

O PROCESSO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: 19

O CAMINHO DA REGULARIZAÇÃO: FLUXOGRAMA 29

OS CUSTOS E OS RECURSOS PARA A REGULARIZAÇÃO 30

FONTES E FORMAS DE FINANCIAMENTO 32

GLOSSÁRIO 33

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS & FONTES DE CONSULTA 39

APRESENTAÇÃO

Esta Cartilha integra o Projeto Regularização Fundiária, Cidadania e Desenvolvimento na RMBH, selecionado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais - CAU/MG, através do Edital de Chamamento Público 002/2018, de Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social – ATHIS. A Fundação Israel Pinheiro – FIP, foi uma das proponentes escolhidas pelo chamamento público, tornando-se responsável pela realização de cinco Oficinas de capacitação em Regularização Fundiária, em municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte - RMBH, voltadas prioritariamente e de forma inovadora, para a sociedade civil organizada, preparando-a para liderar processos de regularização fundiária, em parceria com o poder público.

Com o advento da Lei Federal 13.465/17, que se tornou o novo marco legal da Regularização Fundiária no país, a FIP, com base em sua experiência, criou na sua sede própria em Belo Horizonte-MG, um Centro de Capacitação e Desenvolvimento de Recursos Humanos, voltado prioritariamente para os projetos em seu campo de atuação. Além disso, ampliou sua área de operação geográfica de projetos para além do território mineiro, passando a desenvolver projetos de regularização fundiária, nos estados do Paraná e do Rio de Janeiro.

Ainda sobre Regularização Fundiária, a FIP realizou o Seminário de Regularização Fundiária Sustentável, em novembro de 2018, em Belo Horizonte, com o patrocínio do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais - CAU/MG, apoio do Ministério Público de Minas Gerais e da Agência ONU-Habitat Programa das Nações Unidas para Assentamentos Humanos. Na ocasião foi discutido com os principais atores da Regularização Fundiária, gestores públicos e privados, registradores, além de advogados, arquitetos urbanistas, técnicos sociais, líderes comunitários e estudantes, de diversas regiões do Estado, a nova legislação e seus efeitos sobre o processo multidisciplinar e integrado de promoção da regularidade do parcelamento, ocupação e uso da terra urbana.

Assim, com esta sólida experiência de base técnica e operacional, em cumprimento à sua função social e aos seus objetivos estatutários, a FIP propicia através deste Projeto, especialmente através desta Cartilha, o compartilhamento e a socialização de conhecimentos com um número cada vez maior de pessoas e organizações, buscando disseminar novas metodologias e alternativas para promoção do desenvolvimento urbano, com cidades mais justas, inclusivas e sustentáveis, como apregoado pela nossa Constituição Federal cidadã de 1988 e reafirmado pela Lei Federal 10.257/01, o Estatuto da Cidade.

Além disso, nesta segunda edição da cartilha, foram incorporadas as alterações no procedimento da Reurb promovidas pela Lei Federal 14.118/21 – Lei do Programa Casa Verde e Amarela, que foram então incluídas nesta revisão da Cartilha. No âmbito do Estado de Minas Gerais, a Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Minas Gerais – TJMG revisou as normas que regulamentam os procedimentos referentes aos serviços notariais e de registro, incluindo aspectos específicos sobre a Reurb que devem ser observados pelos Cartórios de Registro de Imóveis em todo o Estado, conforme Provimento Conjunto nº 93/2020.

A Cartilha, assim como outros materiais referentes à regularização fundiária, está disponível na página eletrônica da FIP: www.israelpinheiro.org.br/regularizacaofundiaria
Esperamos que ela torne-se fonte de consulta permanente para agentes públicos e privados envolvidos com a Regularização Fundiária.

FUNDAÇÃO ISRAEL PINHEIRO (FIP)

Museu Casa de João Pinheiro e Israel Pinheiro (Caeté/MG)

Espaço Israel Pinheiro (Brasília/DF)

Centro de Educação para o Desenvolvimento

PALAVRA DO CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE MINAS GERAIS – CAU/MG

Com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, sabe-se que a política urbana nacional tem como uma de suas diretrizes e instituto jurídico e político, a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, visando garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas e a efetivação da função social da propriedade, bem como, conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher.

Diante disso, o Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais - CAU/MG, autarquia pública federal criada pela Lei Federal nº 12.378/2010, tem por finalidade orientar, disciplinar e fiscalizar o exercício profissional dos arquitetos(a) e urbanistas, no Estado de Minas Gerais, que dentre suas diversas atribuições estabelecidas por lei, é profissional habilitado(a) a realizar atividade de projetos e planos de regularização fundiária e urbanístico. Nesse sentido, além de cumprir sua finalidade principal, o CAU/MG busca atuar, também, no aperfeiçoamento do exercício da Arquitetura e Urbanismo, assumindo como Missão Institucional promover a Arquitetura e Urbanismo para todas e todos.

Por isso, o Conselho vem apoiar a elaboração e difusão ampliada do conteúdo desta Cartilha, sobretudo, diante de um cenário que ainda se faz necessária a incorporação dos entendimentos fixados pela Lei Federal nº 13.465/2017, que originária da Medida Provisória 759, alterou todo um sistema legislativo que vinha orientando movimentos sociais, gestores(as) públicos, pesquisadores(as) e arquitetos(as) e urbanistas em projetos e planos de regularização fundiária urbana e rural de interesse social. Soma-se a isso, a adesão do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais - CAU/MG à Agenda 2030 – que reuniu 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e 169 metas – da qual, vimos nesta Cartilha instrumento em potencial de retorno público e institucional efetivo na contribuição à meta do ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis, de "aumentar a urbanização inclusiva e sustentável, e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis, em todos os países".

Certa de que esta Cartilha se distingue enquanto documento de referência para todas e todos que atuam e militam na regularização fundiária e urbanística de assentamentos populares, estimo que tenham ótima e inspiradora leitura para seguirmos na luta por cidades justas e democráticas e comprometidos(as) na realização da função social da Arquitetura e Urbanismo.

Arquiteta e Urbanista Edwiges Sobreira Leal
Presidente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais - CAU/MG

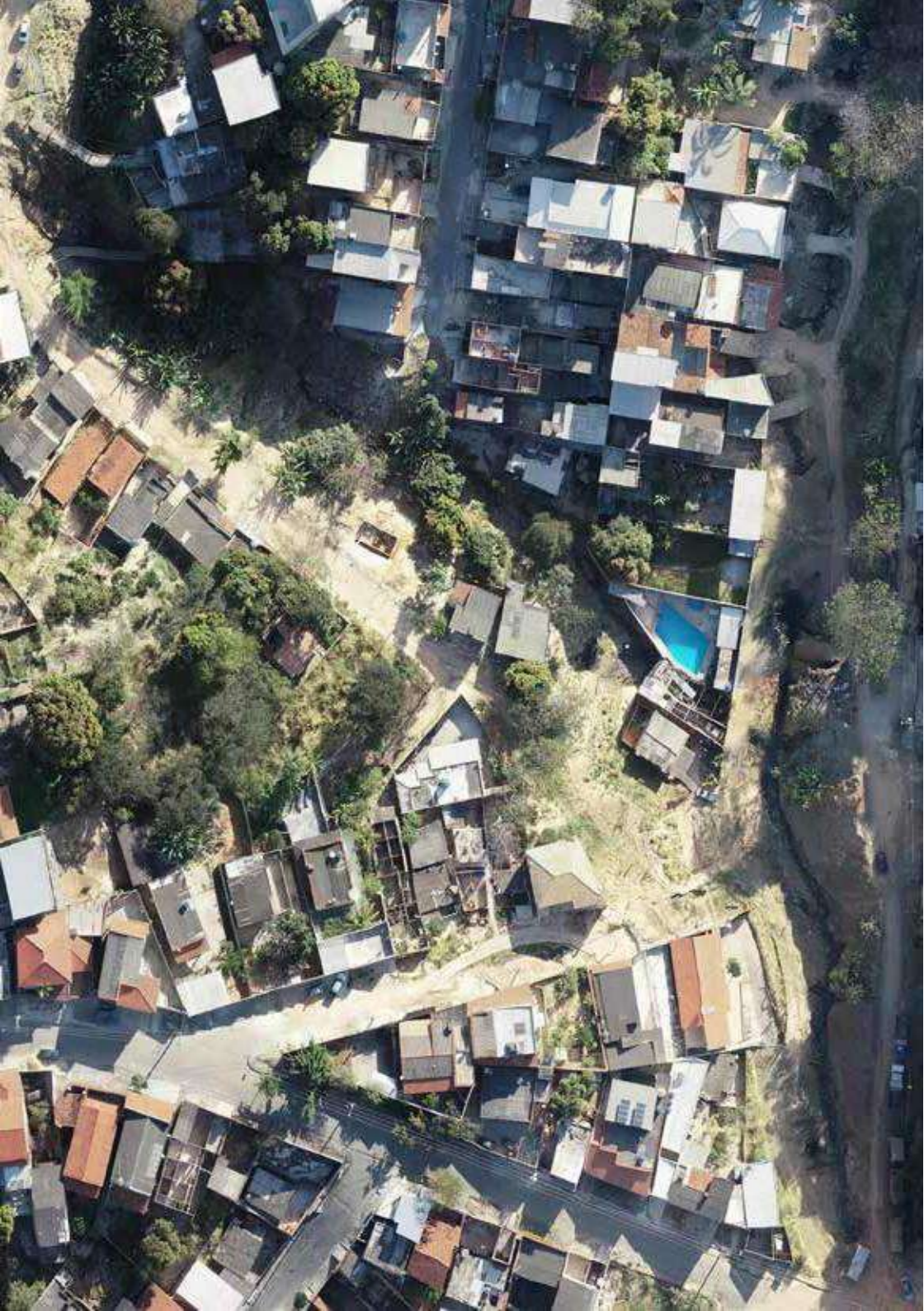
INTRODUÇÃO / CONTEXTUALIZAÇÃO

Historicamente, o processo de criação e expansão das cidades brasileiras mostrou-se excludente às classes menos favorecidas devido, dentre outros motivos, à concentração de terras nas mãos de poucos proprietários e aos altos valores das mesmas, além da inexistência e/ou ineficácia na aplicação de políticas e de legislação urbana e fundiária. Esse processo levou à ocupação e formação de assentamentos não regularizados, ou seja, aqueles que não passaram por processo de aprovação e registro de suas plantas ou que não possuem infraestrutura urbana satisfatória, sobretudo, sistema viário e redes de saneamento. O alto custo da terra em regiões da cidade, providas de infraestrutura urbana fez crescer o número de assentamentos informais, não regularizados, normalmente em áreas periféricas, distantes dos centros de comércio e serviços, carentes de equipamentos públicos e áreas livres de lazer, muitas vezes em áreas de risco.

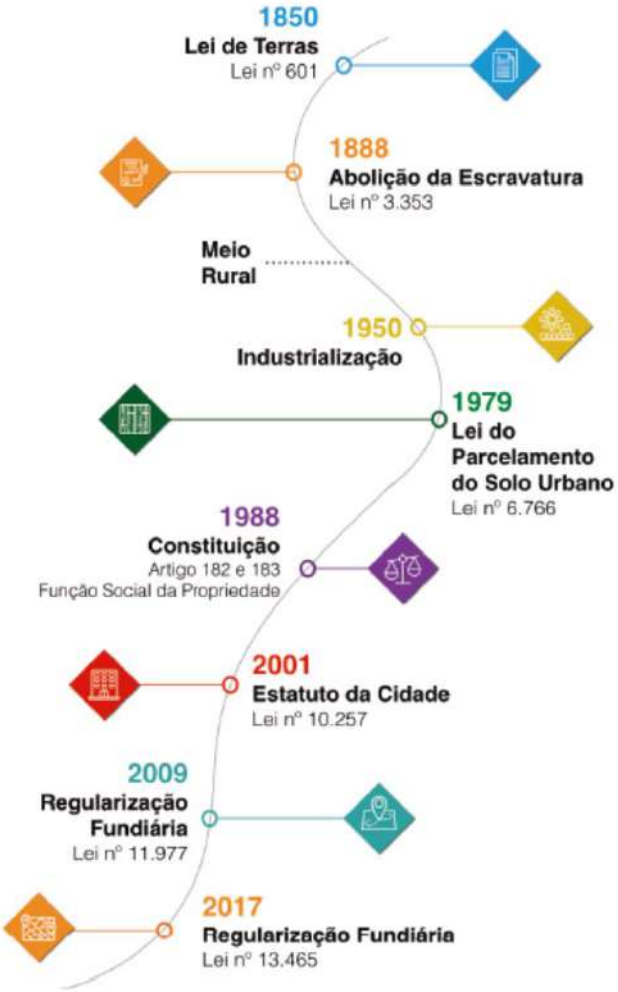
Na Região Metropolitana de Belo Horizonte - RMBH essa lógica excludente se reproduz desde a formação dos primeiros núcleos urbanos, passando pela construção da capital do estado, Belo Horizonte, até os dias atuais, ainda que se observem avanços refletidos em estudos, políticas e leis que propõem mudanças, sobretudo na gestão urbana e metropolitana. A RMBH, atualmente composta por 34 municípios, foi implantada na década de 1970 e desde sua origem foi pioneira no país na adoção de instrumentos de gestão e de desenvolvimento da metrópole, capitaneados em um primeiro momento pela Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte - PLAMBEL, extinta em 1996.

Após esse período, pode-se dizer que a retomada do planejamento metropolitano se deu com o Seminário Legislativo, em 2003, que culminou na Emenda à Constituição Estadual Nº 65/2004, que trouxe um novo arranjo institucional para a RMBH, incluindo a proposta de criação da Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte - ARMBH, vinculada ao Governo do Estado e responsável por sua gestão. Coube à ARMBH, com recursos do Fundo Metropolitano, a contratação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI, finalizado em 2010, e seu desdobramento, o Plano de Macrozoneamento - MCZ, em 2015.

O PDDI apresenta programas de Regulação do Uso e da Ocupação do Solo, no qual o Projeto Regularização Fundiária: Cidadania e Desenvolvimento na RMBH, apresentado nessa cartilha, se alinha enquanto instrumento de apoio ao alcance do direito à cidade, à democratização do uso do espaço urbano e metropolitano e à moradia digna. Como uma iniciativa da sociedade civil organizada, em consonância com a política pública, o Projeto visa alavancar ações de regularização fundiária, a serem propostas por seus potenciais beneficiários, agrupados em organizações sociais e com a anuência do poder público municipal. A partir dessa iniciativa seus beneficiários poderão, inclusive, pleitear recursos para fins de regularização fundiária, junto a agentes e fundos públicos e privados, exemplificados ao longo dessa cartilha.



COMO CHEGAMOS NA LEGISLAÇÃO ATUAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?



- Pós 1950: o processo de industrialização se acentua, estimula o êxodo rural e intensifica o surgimento de loteamentos não regularizados e assentamentos informais.
- Lei Federal 11.977/2009, no seu capítulo III, foi a primeira lei nacional de regularização fundiária. Em 2017, esse capítulo III foi revogado e substituído pela Lei Federal 13.465.
- Decreto Federal 9310/2018, que regulamenta a lei 13.465/2017
- Lei Federal 14.118/2021, que instituiu o Programa Casa Verde e Amarela, trouxe também alterações na Lei 13.465/2017 referentes ao procedimento de Reurb.

O QUE É REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA?

A atual Lei de Regularização Fundiária, Lei 13.465 de 2017, traz o conceito que define como Regularização Fundiária Urbana - REURB, as “medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes” (BRASIL, 2017). A mesma lei apresenta normas gerais e procedimentos aplicáveis à Reurb, além de definir duas modalidades de regularização que levam em consideração a situação socioeconômica da população beneficiária, a saber:

a) 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.

A Reub-S é a modalidade abrangida pelo presente projeto. É um processo realizado em parceria pelo poder público e a população beneficiada, envolvendo a solução de questões jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que tem como objetivo principal legalizar a permanência de moradores de áreas urbanas irregulares e garantir o direito à moradia.

b) Reurb de Interesse Específico (Reurb-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda.

Fotos: Hélio Cabral – Engenheiro Agrimensor – Arquivo Pessoal

O QUE MUDA COM A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?

A regularização fundiária busca a efetivação do direito à cidade e da função social da propriedade, previstos na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, como fator de coesão e segurança social e de desenvolvimento territorial, a partir do ordenamento urbano sob uma lógica inclusiva, com uma perspectiva de maior desenvolvimento socioeconômico, tendo em vista a tendência local da redução da informalidade e de crescimento de fluxos econômicos.

Após o processo de regularização, os proprietários dos imóveis ingressarão no mundo da "legalidade urbana", condição que trará muitos benefícios, assim como novas responsabilidades, dentre os quais, destacam-se:

- Implantação e/ou melhoria da infra-estrutura urbana dos assentamentos, igualando assim, o direito ao acesso a bens e serviços existentes na cidade formal;
- Melhoria nas condições urbanísticas e ambientais convertendo-se na melhor qualidade de vida dos moradores;
- Segurança em relação a posse da moradia, consolidando o sentimento de cidadania, auto-estima e pertencimento à cidade e ao assentamento;
- Regularidade imobiliária, que cria condições para facilitar o acesso ao crédito e financiamento;
- Valorização do patrimônio familiar;
- Melhoria das condições socioeconômicas dos moradores, resultando no fortalecimento das relações entre vizinhos e na melhoria da qualidade de vida nas cidades.
- Atualização dos cadastros municipais e da base imobiliária do IPTU;
- Ligação dos serviços públicos básicos no imóvel, com cobrança das tarifas previstas.

O QUE PODE E O QUE NÃO PODE SER REGULARIZADO?

Para proceder à Regularização Fundiária é preciso considerar situações que podem impedir, restringir ou condicionar a regularidade dos imóveis envolvidos.

Nos núcleos urbanos informais, a regularização fundiária NÃO pode ser realizada em áreas com os seguintes impedimentos legais:

- Faixas de servidão: áreas ao longo de linhas de transmissão de energia, Gasodutos, faixas de domínio de rodovias do DER, DNIT e das Ferrovias, respeitada as distâncias previstas por leis;
- Ambientais: áreas alagáveis, terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública e condições geológicas instáveis, desde que não sejam passíveis de correção;
- Segurança nacional: áreas indispensáveis à segurança nacional ou de Interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo Federal.

Nos núcleos urbanos informais que ocupam áreas descritas abaixo, a regularização é passível mediante condicionantes:

» Áreas de Preservação Permanente - APPs (as mais comuns são de topo de morro e hídricas ao longo de cursos d'água e no entorno de nascentes e olhos d'água);

» Unidades de Conservação - UCs;

» Terrenos com declividades superiores a 45º;

» Áreas de risco geológico.

A regularização fundiária nessas áreas poderá ser realizada após indicação positiva dos estudos técnicos específicos descritos na legislação federal ou legislação municipal. Os estudos devem indicar, ainda, a classe dos riscos geológicos (baixo, médio e alto), caso existam, e serão responsáveis por indicar ações e projetos que deverão mitigar os riscos para a população residente. Nesta etapa deve-se considerar possíveis remoções para as áreas assim diagnosticadas.

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA TITULAÇÃO DOS BENEFICIÁRIOS

A lei 13.465/2017 inovou, trazendo o **instrumento da Legitimação Fundiária** como para titulação dos beneciários. Com a Legitimação Fundiária, há aquisição de direito real de propriedade, na forma da Lei. Atualmente, tem sido a forma de titulação mais utilizada nos processos de REURB, entretanto, há limites para sua utilização, trancritos no artigo 23, § 1º, da lei 13.465/2017, conforme abaixo:

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

- o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo 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.

Além da Legitimação Fundiária, há outros instrumentos jurídicos que podem ser utilizados para a titulação dos beneficiários, contidos no artigo 15 da lei 13.465/2017. Vale lembrar que nem todos conferem a propriedade do imóvel de pronto.

Dentre eles, os mais utilizados são:

- **a legitimação de posse;**
- **a concessão de uso especial para fins de moradia;**
- **a concessão de direito real de uso;**
- **a doação**;
- **a compra e venda.**

TIPOS DE IRREGULARIDADE

Existem vários tipos de irregularidade possíveis em um núcleo urbano informal, e podem acontecer uma ou várias irregularidades ao mesmo tempo.

Os tipos mais comuns de irregularidade são:

- **Quanto à aprovação e registro do parcelamento**: ocorre quando o projeto de parcelamento (loteamento) não foi aprovado pelo município e/ou não foi registrado no Cartório de Imóveis;

- **Quanto à implantação do parcelamento**: ocorre quando a forma de ocupação real da área é diferente daquela apresentada no projeto de parcelamento aprovado e registrado;

- **Quanto à implantação da infraestrutura**: ocorre quando o loteamento não teve implantação da infraestrutura básica completa;

- **Quanto à situação dominial**: ocorre quando os atuais possuidores dos imóveis não possuem o registro em seu nome no Cartório de Registro de Imóveis.

LEGISLAÇÃO ENVOLVIDA NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A regularização fundiária envolve a análise e aplicação de várias normas federais, estaduais e municipais.

A Lei Federal nº 13.465/2017 é, atualmente, a principal referência legal para a realização dos processos de regularização fundiária, pois traz uma série de procedimentos, instrumentos, deveres e direitos dos atores envolvidos na regularização.

Além dessa, outras normas federais e estaduais são também importantes no processo, e estão apresentadas ao final desta cartilha.

Vale lembrar que a legislação do respectivo município também influencia no processo de regularização, especialmente o Plano Diretor, as Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, as normas ambientais e ainda a legislação municipal específica sobre regularização fundiária, se houver.

LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO

O PROCESSO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: PASSO A PASSO

ETAPAS	ATIVIDADES / PRODUTOS TÉCNICOS	ATORES
Encaminhamentos Preliminares	**Participação social**: a participação da sociedade, especialmente dos moradores da área objeto de regularização, deverá ocorrer em todas as etapas do trabalho, especialmente por meio de: **audiências públicas**; **eventos públicos informativos**; **atendimentos domiciliares** (contagem de domicílios, cadastramento, vistorias); **plantões de atendimento**; **grupo de referência[1].**	**Equipe Técnica; Prefeitura Municipal e População envolvida;**
	Mobilização e comunicação social: tem o objetivo de prestar informações à população envolvida e também de mobilizar, incentivar e organizar a sua participação no processo de regularização fundiária.	**Equipe Técnica, Prefeitura Municipal e População envolvida.**
	Articulação institucional: tem o objetivo de informar aos principais agentes, entidades e órgãos envolvidos, públicos e privados, sobre o processo de regularização fundiária que será realizado, buscando alinhar o entendimento e estabelecer parcerias para o bom andamento do processo.	**Equipe Técnica; Prefeitura Municipal; Cartório de Registro de Imóveis; Ministério Público; Outros.**
Levantamento Topográfico e	**Levantamento topográfico e atualização da base cartográfica**: levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado da área objeto de regularização fundiária, com indicação especialmente de lotes, projeção das edificações, quadras, sistema viário, equipamentos públicos e comunitários, elementos de infraestrutura e elementos naturais relevantes, dentre outros.	**Equipe Técnica**
	Contagem de domicílios / unidades de posse: envolve o trabalho de contagem de domicílios e cadastramento das unidades imobiliárias localizadas na área objeto de regularização.	**Equipe Técnica; População envolvida.**

Levantamento de Dados e Diagnósticos	**Cadastramento dos beneficiários e coleta de documentos**: Cadastramento dos moradores e potenciais beneficiários do processo de regularização fundiária, com coleta de documentos e declarações relativas aos beneficiários e aos imóveis, de acordo com as exigências legais relativas ao procedimento e aos instrumentos jurídicos aplicáveis, envolvendo: • formação de dossiês individuais com cadastros e documentos de cada beneficiário/imóvel; • formação de banco de dados dos cadastros; • georreferenciamento dos dados cadastrais;	**Equipe Técnica; População envolvida;**
	Levantamento de dados e estudos do assentamento: tem o objetivo de reunir e analisar informações, dados, características, histórico, situação, plantas, projetos, obras, registros imobiliários, legislação, condicionantes e impedimentos relacionados ao assentamento, considerando os aspectos socioeconômico organizativo, físico-urbanístico-ambiental e jurídico-legal.	**Equipe Técnica; Prefeitura Municipal; Cartório de Registro de Imóveis; Concessionária de Serviços Públicos; População envolvida; outros:**
	Diagnósticos setoriais: tem o objetivo de analisar os dados levantados na fase anterior, especialmente para identificar os fatores que podem facilitar, dificultar ou impedir a regularização do assentamento ou de parte deste. Normalmente, abordam três aspectos: **Jurídico-legal**: inclui análises sobre legislação, registros imobiliários, situação dominial e possessória, processos judiciais e administrativos, dívidas e execuções fiscais, condicionantes e impedimentos legais, alternativas de regularização, etc.; **Físico-urbanístico-ambiental**: inclui análises sobre projeto parcelamento, plantas particulares, padrão de parcelamento, ocupação e uso do solo, infraestrutura básica, equipamentos urbanos, serviços essenciais, projetos e obras previstos, declividade, áreas de risco, condicionantes e impedimentos ambientais e urbanísticos etc. **Socioeconômico-organizativo**: inclui análises sobre a população da área referente a renda, ocupação, composição familiar, perfil socioeconômico, organização e mobilização, demandas, vulnerabilidades etc.	**Equipe Técnica**

	Diagnóstico Integrado: apresenta a consolidação geral dos diagnósticos setoriais para se concluir sobre a viabilidade ou não da regularização da área e definir no assentamento as partes que serão: • Regularizáveis de imediato; • Regularizáveis mediante condições, intervenções ou obras; • Não regularizáveis.	**Equipe Técnica**
Processo de regularização fundiária de interesse social conforme Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB-S)		
Requerimento dos Legitimados Para a Regularização	**Legitimados para requerer a REURB (art. 14):** • União, Estados, DF, Municípios e entidades da Administração Indireta; • Beneficiários, individual ou coletivamente, inclusive por meio de associações civis ou outras entidades; • Proprietários, loteadores ou incorporadores; • Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; • Ministério Público. **Observação**: os legitimados para requerer a REURB podem realizar todos os atos necessários para a realização da regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis (art. 14, §1º). **Observação**: O requerimento de instauração da REURB por qualquer dos legitimados garante a permanência dos ocupantes do núcleo urbano informal situado em área pública e a preservação da situação de fato já existente, pelo menos até o arquivamento definitivo do procedimento (art. 31, §8º).	**Equipe Técnica Prefeitura Municipal; Legitimados envolvidos no processo.**

Instauração do Processo Administrativo da REURB	**Instauração do processo administrativo de regularização fundiária (arts. 30 e 32):** ocorre mediante ato formal do Município com decisão sobre o requerimento apresentado pelos legitimados para requerer a REURB, podendo implicar em: • deferimento do requerimento e abertura do processo administrativo de regularização fundiária do núcleo urbano indicado; • indeferimento do requerimento, por ato fundamentado, com indicação das medidas a serem adotadas para a sua reformulação e reavaliação, quando for o caso (art. 32, parágrafo único); **Observação**: *Caso a REURB seja instaurada por iniciativa do próprio Município, será dispensável o requerimento do legitimado para a regularização. Nesse caso, a Prefeitura pode emitir apenas o ato formal de instauração da REURB, com a devida justificativa e fundamentação legal, por Decreto ou outro ato administrativo formal*.	**Prefeitura Municipal**
	Classificação da modalidade de REURB (art. 30): via de regra, cabe ao Município classificar e fixar a modalidade de REURB aplicável a cada caso como interesse social (REURB-S) ou como interesse específico (REURB-E).	
Delimitação da Área como ZEIS (OPCIONAL)	**Delimitação da área como ZEIS**: delimitação e classificação da área objeto de regularização como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), ou outro zoneamento de interesse social, por meio de lei ou decreto municipal, conforme previsão da legislação do Município. Essa classificação pode possibilitar, dentre outras, as seguintes vantagens, conforme a legislação específica do Município: • Aplicação de normas especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo; • procedimentos de licenciamento e aprovação mais simplificados no Município; • manutenção da área para habitação de interesse social após a regularização. **Observação**: A classificação da área como ZEIS não é obrigatória para realização do procedimento da REURB (art. 18, §2º).	**Equipe Técnica**

Notificação dos Interessados Para Concordância com a REURB	**Instaurado o processo administrativo, deverão ser notificados os interessados para concordância com a REURB, incluindo, conforme o caso:** • proprietários formais dos imóveis envolvidos na regularização (conforme registro imobiliário); • detentores de direitos reais sobre os imóveis envolvidos na regularização (conforme registro imobiliário); • responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal (se for o caso); • confrontantes da área objeto de regularização; • terceiros interessados; O notificado terá o prazo de 30 (trinta) dias para se manifestar sobre a REURB, sendo que a ausência de manifestação será considerada como concordância (art. 20, §3º, e art. 31, §6º). A Lei nº 13.465/2017 apresenta dois procedimentos alternati- vos para realização das notificações e obtenção da concordância com a REURB: • Demarcação urbanística; ou • Procedimento administrativo do art. 31.	**Equipe Técnica; Prefeitura Municipal**
	Demarcação urbanística (arts. 19 a 22): procedimento de notificação dos interessados e obtenção da concordância com a REURB, que termina com a averbação no registro imobiliário, observando as seguintes etapas: • Elaboração do auto de demarcação urbanística, conforme requisitos do art. 19 da Lei nº 13.465/2017; • Notificação dos interessados, públicos ou privados, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento (art. 20, caput); • Notificação por edital dos interessados não localizados e dos terceiros interessados (art. 20, §1º e §2º); • Procedimento administrativo de solução, mediação e composição de conflitos, em caso de impugnação (art. 21 e art. 34); • Averbação da demarcação urbanística junto ao registro imobiliário, decorrido o prazo sem impugnação ou superada a impugnação apresentada (art. 22).	**Equipe Técnica; Prefeitura Municipal; Cartório de Registro de Imóveis**

Notificação dos Interessados Para Concordância com a REURB	**Observação:** *a realização da demarcação urbanística confere maior publicidade e segurança jurídica ao processo, em razão da sua averbação junto ao registro imobiliário, que tem presunção de veracidade e conhecimento público. Porém, essa necessidade de averbação junto ao registro imobiliário torna o procedimento mais burocrático e demorado, em comparação com aquele previsto no art. 31 da Lei nº 13.465/2017.* **Observação:** *a aplicação da demarcação urbanística é opcional no procedimento da REURB (art. 19, §3º).*	
	Procedimento administrativo do art. 31: procedimento de notificação dos interessados e obtenção da concordância com a REURB, que termina com a sua formalização no processo administrativo, observando as seguintes etapas: • Pesquisas de campo e pesquisas cartorárias para identificação da situação de posse e propriedade da área objeto de regularização (art. 31, caput); • Notificação dos interessados, públicos ou privados, por via postal, com aviso de recebimento (art. 31, §1º, §2º e §4º); • Notificação por edital dos interessados não localizados e dos terceiros interessados (art. 31, §5º); • Procedimento administrativo de solução, mediação e composição de conflitos, em caso de impugnação (art. 31, §3º, e art. 34); • Conclusão do procedimento para concordância com a REURB, decorrido o prazo sem impugnação ou superada a impugnação apresentada, com formalização no processo administrativo. **Observação:** *caso seja realizada a demarcação urbanística, fica dispensada a realização do procedimento do art. 31 da Lei nº 13.465/2017 (art. 31, §9º).*	**Equipe Técnica; Prefeitura Municipal;**

Projeto de Regularização Fundiária	**Elaboração do projeto de regularização fundiária, contendo (art. 35):** • levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado do núcleo urbano informal; • planta do núcleo urbano informal com indicação do perímetro e das matrículas imobiliárias atingidas, quando possível; • estudo das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental, com proposta de solução para as questões identifica- das (podem ser aproveitados os diagnósticos setoriais e integrado já realizados na Etapa anterior); • pareceres, notas técnicas e estudos técnicos específicos (ambiental, risco ou outros), se for o caso; • indicação de parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, se for o caso (art. 35); • indicação de obras, intervenções e cronograma propostos, se for o caso; • propostas de reassentamento, se for o caso; • termo de compromisso assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pela realização das obras, intervenções e cronograma propostos. **Observação:** *A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial (art. 36, §2º).* **Observação:** *É responsabilidade do Poder Público e/ou das concessionárias de serviços públicos a implantação e manutenção da infraestrutura essencial e dos equipamentos comunitários na Reurb-S (art. 37).* **Observação:** *as obras de implantação de infraestrutura essencial, equipamentos públicos e melhorias habitacionais podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb (art. 36, §3º).* **Observação:** *Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial (art. 33, §2º).*	**Equipe Técnica**

Projeto de Regularização Fundiária	**Elaboração do projeto urbanístico (art. 36), incluindo o projeto de parcelamento da área objeto de regularização, contendo**: • Projeto de parcelamento do solo (loteamento ou desmembramento), com indicação das quadras, lotes, unidades imobiliárias, sistema viário, espaços livres, equipamentos urbanos e comunitários e demais elementos pertinentes, conforme o caso; • Memoriais descritivos referentes aos elementos do projeto de parcelamento; • Indicação de eventuais áreas dentro do núcleo urbano informal que já foram objeto de usucapião.	**Equipe Técnica**
Projeto de Regularização Fundiária Saneamento do Processo Administrativo Aprovação	**Saneamento do processo administrativo (art. 28, IV),** mediante decisão formal da autoridade competente do Município, com análise do cumpri- mento das etapas e requisitos previstos no procedimento administrativo da REURB, podendo resultar em duas situações: • Indicação de providências ou complementações necessárias relativas a etapas anteriores do processo; ou • Declaração do atendimento das etapas e Autorização ambiental e urbanística (art. 12): o projeto de regularização fundiária e o respectivo projeto urbanístico, incluindo o projeto de parce- lamento, devem passar pelo processo de licencia- mento ambiental e urbanístico junto aos órgãos competentes, havendo duas possibilidades: • Aprovação ambiental e urbanística pelo próprio Município, caso tenha órgão ambiental capacitado (art. 12, caput e §1º); ou • Aprovação urbanística pelo Município e aprovação ambiental pelo órgão estadual, caso o Município não tenha órgão ambiental capacitado (art. 12, §4º). **Observação:** *a aprovação do projeto de parcelamento depende de anuência prévia do órgão estadual ou metropolitano competente, nos casos previstos no art. 13 da Lei Federal nº 6.766/1979.* *Aprovação do projeto de regularização fundiária (art.40): depois de concluído o licenciamento ambiental e urbanístico, o Poder Público Municipal deverá aprovar o projeto de regularização fundiária, incluindo o projeto de parcelamento, mediante ato formal. Normalmente por meio de decreto.*	**Prefeitura Municipal;** **Órgão Estadual de Licenciamento Ambiental; (se for o caso);** **Órgão Estadual ou Metropolitano responsável por emitir anuência prévia no parcelamento (se for o caso);**

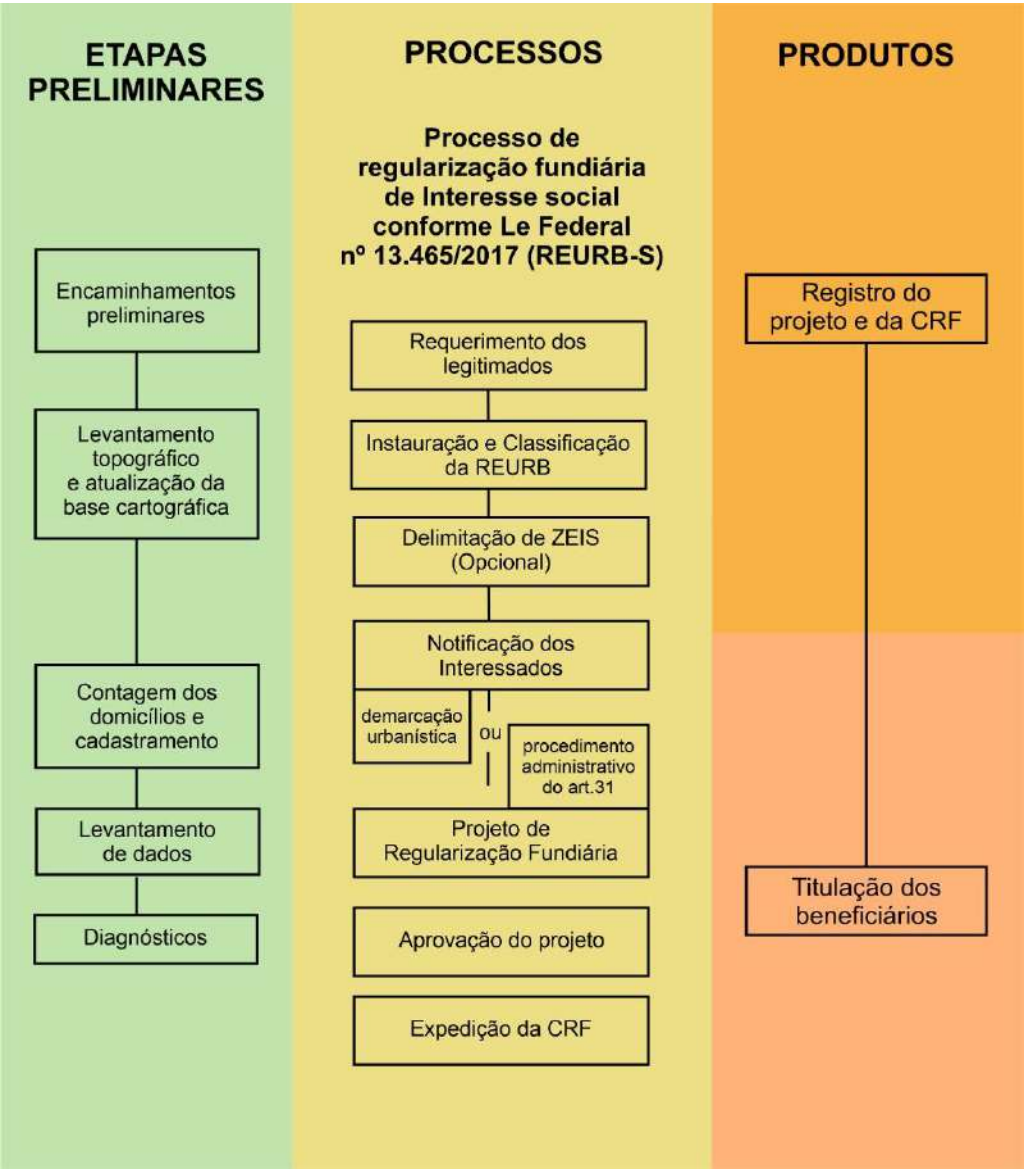
Emissão da CRF	**A CRF deverá reunir todas as informações e documentos** a serem encaminhados ao Cartório de Registro de Imóveis para registro do projeto de regularização fundiária, incluindo o projeto de parcelamento, e para titulação dos beneficiários, além das informações previstas no art. 41 da Lei.	**Prefeitura Municipal**
Titulação dos Beneficiários	**Titulação dos beneficiários**: consiste na emissão e assinatura dos títulos que conferem direitos reais aos beneficiários da regularização fundiária e que serão registrados no Cartório de Registro de Imóveis, havendo duas possibilidades: • Titulação em lista anexa à CRF (art. 41, VI, e art. 44, §1º, III); • Titulação individual para cada beneficiário. **Observação:** no caso de titulação em lista, existe a possibilidade de emissão de lista complementar, caso não seja possível incluir todos os beneficiários na primeira listagem junto com a CRF (art. 23, §6º). **Observação:** *A Lei nº 14.118/2021 (art. 13) trouxe uma inovação sobre a formalização dos contratos e registros efetivados no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, que serão firmados, preferencialmente, no nome da mulher. Caso ela seja chefe de família, a formalização pode ser feita independentemente da outorga do cônjuge.*	**População envolvida; Prefeitura Municipal; Proprietário formal da área objeto de regularização público ou privado (se for o caso)**
	Registro da CRF e do projeto de regularização no Cartório de Registro de Imóveis (arts. 42 a 54): concluído o processo de regularização, o Poder Público Municipal deverá encaminhar ao Cartório de Registro de Imóveis a CRF, juntamente com o projeto de regularização aprovado e os títulos emitidos aos beneficiários. O cartório então deverá realizar: • arquivamento do projeto de regularização fundiária; • abertura de matrícula para a área objeto de regularização (se for o caso); • registro do parcelamento aprovado; • abertura de matriculas de áreas públicas (se for o caso); • abertura das matrículas individuais dos imóveis regularizados; **Observação:** *Conforme art. 1.118 do Provimento Conjunto 93/2020 do TJMG para fins de registro, bastará que a CRF contenha descrição em breve relato, dos requisitos do art. 41 da Lei n° 13.465/2017 e do art. 38 do Decreto n° 9.310/2018, acompanhado do Projeto de Regularização Fundiára, se for o caso.* **Observação:** *De acordo com o art. 1.107 do Provimento Conjunto 93/2020 do TJMG, caberá ao oficial do registro de imóveis a realização do controle de legalidade meramente formal acerca das aprovações, das notificações e da titulação final realizadas pelos orgãos competentes.*	**Prefeitura Municipal; Cartório de Registro de Imóveis;**

Entrega de Títulos	**Após o registro do projeto de regularização fundiaria e dos direitos reais conferidos aos beneficiários, deverá ser organizada a entrega dos títulos.** **Observação:** *Recomenda-se que o registro dos títulos junto ao Cartório de Registro de Imóveis seja providenciado pelo Poder Público Municipal ou pelo legitimado para a REURB, para garantir que todos os títulos emitidos sejam efetivamente registrados. Nesse caso, a entrega dos títulos poderá consistir na entrega da certidão de matrícula do imóvel atualizada e já registrada em nome do beneficiário.*	**População envolvida; Prefeitura Municipal; Proprietário formal da área objeto de regularização, público ou privado (se for o caso).**

1 **Grupo de Referência**: grupo de representantes dos moradores da área objeto de regularização, formado para acompanhamento mais próximo dos trabalhos de regularização e para auxiliar nas atividades de comunicação e mobilização social como agente multiplicadores de informações.

2 **Equipe Técnica**: equipe técnica responsável pela realização dos trabalhos técnicos social, urbanístico, ambiental e jurídico, que pode ser: contratada pelo poder público; contratada pelos interessados; membros de associações, coletivos ou movimentos sociais organizados; membros de projetos de pesquisa ou extensão universitária; entre outros.

O CAMINHO DA REGULARIZAÇÃO: FLUXOGRAMA PADRÃO DOS PROCESSOS



OS CUSTOS E OS RECURSOS PARA A REGULARIZAÇÃO

»**Taxas e tributos municipais e estaduais e despesas cartorárias**;
A Lei Federal nº 13.465/2017 prevê a isenção de custas e emolumentos cartorários para os atos de registro relacionados à REURB-S. Porém, pode haver a necessidade de obtenção de certidões atualizadas de registro de imóveis antes do início do processo de Reurb, que serão cobradas conforme tabela padrão dos Cartórios de Registro de Imóveis.

Alguns instrumentos legais aplicáveis para a titulação dos beneficiários da regularização podem ensejar a cobrança de tributos estaduais ou municipais, conforme a legislação vigente. Por exemplo, a doação gera incidência do imposto estadual chamado ITCMD; a compra e venda e a concessão de direito real de uso geram incidência do imposto municipal chamado ITBI. Em alguns casos, é prevista a isenção destes impostos na legislação tributária estadual ou municipal. Importante destacar que a aplicação da legitimação fundiária, da legitimação de posse e da usucapião (judicial, extrajudicial ou administrativa) não ensejam a incidência desses impostos citados, pois são modos de aquisição originária da propriedade.

» **Honorários de profissionais habilitados para realizar a regularização: advogados, arquitetos, engenheiros, técnico social e outros;**
Equipe multidisciplinar contratada por hora técnica, para realizar as atividades de levantamento cartorial, análise da legislação aplicável e documentação beneficiários (advogado), mobilização social, cadastramento e pesquisa de beneficiários (técnico-social) e coordenação geral e estudos urbanísticos (arquiteto).

» **Serviços de topografia e georreferenciamento**;
Contratação de serviços técnicos para criação de bases cartográficas georreferenciadas, a partir da utilização de imagens orbitais, ortorretificadas mediante trabalho de campo, com utilização de equipamentos geodésicos e de topografia, para identificação e representação dos núcleos urbanos e das unidades habitacionais.

» **Documentos auxiliares para comprovações durante o processo**.
Em alguns casos, pode ser necessária a apresentação ou atualização de certidões e documentos para a realização da regularização fundiária, como por exemplo: certidões de casamento, separação, divórcio ou união estável dos beneficiários; certidões de cadastro imobiliário, matrículas, transcrições, escrituras e outras relacionadas ao imóvel objeto de regularização; cópias processos judiciais relacionados aos benenficiários ou aos imóveis envolvidos na regularização etc. Nesses casos, pode haver despesas para obtenção destas certidões e documentos.
Existem também despesas relacionadas às notificações feitas pelo Correio e à publicação de editais no processo de regularização, conforme o procedimento adotado.

Lembrando que, a **Lei 14.118/2021, que institui o programa Casa Verde e Amarela**, modificou a lei 13.465/17, em seu artigo 33, paragrafo único, dispondo que a elaboração e o custeio do Projeto de Regularizaçao Fundiária e da implatação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

– **Na REURB-S**, caberão ao Município ou ao Dsitrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o Projeto de Regularização Fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

– **Na REURB-E**, a Regularização Fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III - Na REURB-E, sobre areas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e o custeio do Projeto de Regularização Fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários;

§ 2° Na REURB-S fica facultado aos legitimados promover, às suas expensas os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização do imóvel.

FONTES E FORMAS DE FINANCIAMENTO

» **Orçamento público direto**
Recurso alocado através do orçamento público, pelo ente federado (União, Estados e Municípios) através de planejamento, anual, por meio de criação de rubricas e reserva de recursos, aprovado pelo legislativo e de acordo com o exercício fiscal.

» **Fundos públicos, privados e editais**
Fundos criados pelo poder público e empresas privadas ou estatais, que destinam recursos com finalidades específicas, através de editais voltados para projetos de interesse público. Exemplos: Fundo Estadual de Combate à Pobreza do Paraná (FECOP), Fundo de Desenvolvimento Metropolitano (ARMBH), Fundo de Defesa dos Direitos Difusos (CFDD).

> A **Lei Federal 14.118/2021**, que institui o programa Casa Verde e Amarela, determina que a concessão de subvenções econômcas com recursos da União fica restrita às famílias que atenderem os critérios das modalidades do REURB e que a união poderá destinar bens a entes privados, dispensada autorização legislativa especifica.

» **Termos de Ajuste de Conduta – TAC**
Termos realizados pelo Ministério Público ou pelo Poder Judiciário, através de acordos judiciais ou extrajudiciais referentes à compensação de danos ambientais ou mitigadores, de empreendimentos sobretudo de grande porte, com afetação ambiental.
Exemplos: Complexos de exploração de recursos naturais; Implantação de empreendimentos imobiliários.

» **Auto- financiamento**
Propostas de regularização fundiária coletiva, proposta por comunidades organizadas através de associação ou cooperativa, financiada sob a forma de cotas, com recursos próprios ou de terceiros, mediante acordo prévio com o poder público, para emissão de Certidão de Regularização Fundiária, após realização de trabalho jurídico, técnico-social, urbanístico e de topografia, contratado pelos próprios moradores e beneficiários.

GLOSSÁRIO

Averbação de construção: A averbação é o ato que anota todas as alterações ou acréscimos referentes ao imóvel ou às pessoas que constam do registro ou da matrícula do imóvel. Portanto, a averbação da construção é a anotação, na matrícula do imóvel, sobre a existência e as características básicas da construção que existe no terreno.

Cadastro Social: é o documento responsável por caracterizar as condições sociais e econômicas dos moradores das áreas destinadas ao processo de regularização fundiária.

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. (Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017)

Confrontantes: são os proprietários/possuidores dos imóveis que fazem limite com outro imóvel.

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.

Desafetação: ato pelo qual se altera a finalidade de um bem público, que então deixa de ter uma finalidade pública específica (por exemplo, como rua ou praça) e passa a ser um bem público dominial, sem uma finalidade específica. A desafetação permite que um determinado bem público possa ser alienado ou titulado em favor de um particular.

Desconformidades: no contexto do processo da regularização, são imóveis que não estão de acordo com as legislações municipais, estaduais e federais portanto torna-se necessária a adequação para que se enquadre nas normas legais.

Diagnóstico Ambiental: é a ferramenta base de suporte, que consiste num levantamento da situação e percepção dos componentes ambientais de uma determinada área, com vistas à verificação da conformidade legal, com indicação de medidas preventivas e corretivas, se for o caso.

Diagnóstico Urbanístico: é o resultado do estudo urbanístico realizado para determinada área. Este estudo contempla a análise dos parâmetros da ocupação (infraestrutura instalada, padrão construtivo das edificações, existência e qualidade do espaço coletivo, edificações institucionais) e é responsável por direcionar as intervenções na área delimitada.

Diagnóstico Jurídico: consiste em levantar todos os dados objetivos e as legislações relacionados à situação da área a ser regularizada. As peculiaridades de cada assentamento devem ser observadas traçando assim a melhor estratégia de procedimento para a regularização fundiária do assentamento.

Direito de Laje: o direito de laje não é ligado diretamente à regularização fundiária, mas à regularização edilícia, ou seja, da edificação, garantindo matrícula autônoma à unidade construtiva, a exemplo do que ocorre nas incorporações imobiliárias e condomínios edilícios (prédios e casas geminadas).

Estatuto da Cidade: o Estatuto da Cidade é a denominação popular pela qual a Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 ficou conhecida. A lei regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal. Seus princípios básicos são o planejamento urbano participativo através da garantia da função social da propriedade.

Individualização da Matrícula do Terreno: é o processo de abertura de novas matrículas individualizadas para os imóveis realizado pelo Cartório de Registro de Imóveis após o processo de regularização fundiária. O procedimento é previsto no art. 44, §1º, inciso II, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Infraestrutura urbana essencial: são os serviços básicos que devem ser providos no imóvel urbano regularizado. Para fins de Reurb, inclui, no mínimo, sistema de abastecimento de água potável, sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, rede de energia elétrica domiciliar e soluções de drenagem. (art. 36, §1º, da Lei Federal nº 13.465/2017).

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 da Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse. (Art. 11, VI, da Lei Federal nº 13.465/2017)

Legitimação Fundiária: é um ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento da aquisição originária de propriedade 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 e objeto da Reurb. (art. 11, VII, e art. 23 da Lei Federal nº 13.465/2017).

Lei Municipal de Regularização Construtiva: é o conjunto de normas e procedimentos municipais que abrangem medidas jurídicas e urbanísticas para regularizar as edificações construídas sem prévia licença e à revelia das legislações municipais.

Lei Municipal de Regularização Fundiária: é o conjunto de normas e procedimentos municipais que abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais para regularizar os núcleos urbanos informais localizados naquele Município, conforme as especificidades locais.

Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo: é o conjunto de normas e procedimentos urbanísticos que funcionam de forma a controlar e organizar a utilização do espaço, definindo as atividades permitidas, visando o desenvolvimento integrado com a proteção ambiental das cidades.

Levantamentos Planialtimétricos: Levantamento planialtimétrico é a planta exata do terreno elaborada por profissional qualificado utilizando equipamentos de precisão. Essa planta contém todas as informações do terreno e as edificações contidas nele.

Macrozoneamento / zoneamento: é um instrumento de planejamento urbano no qual o território é dividido em áreas com regras específicas de uso e ocupação do solo.

Matrícula: é o documento arquivado no Cartório de Registro de Imóveis que individualiza o imóvel, identificando-o por meio de sua correta localização e descrição. É na matrícula do imóvel que são lançados os registros e averbações, mostrando a situação jurídica do imóvel, o seu proprietário atual e os anteriores, bem como as eventuais restrições legais ou judiciais sobre este.

Memorial Descritivo: é o documento que detalha textualmente todo o projeto representado graficamente, onde estão relacionados, um a um, todos os itens representados.

Moradia: o conceito de moradia digna envolve não apenas o aspecto físico, referente ao espaço e à edificação utilizados para habitação, mas também outros elementos importantes para o seu exercício, como segurança jurídica da posse, disponibilidade de serviços públicos, infraestrutura básica, habitabilidade, acessibilidade, gastos suportáveis, localização adequada e adequação cultural.

Notificação: no procedimento da REURB, é uma comunicação oficial realizada pelo poder público para informar aos interessados sobre a existência do processo de regularização fundiária. A notificação pode ser pessoal, por Correio ou por publicação de edital no Diário Oficial, dependendo do caso.

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. (art. 11, I, da Lei Federal nº 13.465/2017).

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. (art. 11, II, da Lei Federal nº 13.465/2017).

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. (art. 11, III, da Lei Federal nº 13.465/2017)

Ocupante/Possuidor: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais. (art. 11, VIII, da Lei Federal nº 13.465/2017).

Plano Diretor Municipal: O Plano Diretor Participativo é o principal instrumento instituído pelo Estatuto da Cidade. É uma lei municipal que deve ser revista, pelo menos, a cada dez anos e deve expressar a construção de um pacto social, econômico e territorial para o desenvolvimento urbano do Município. (Portal Capacidades, 2019).

Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI): o PDDI é o instrumento de governança interfederativa regulamentado pela Lei Federal nº 13.089/2015 e resulta do debate público que estabelece como principal objetivo o planejamento metropolitano integrado à construção da cidadania metropolitana.

Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS): é um instrumento de planejamento que objetiva viabilizar a realização das ações da política habitacional na perspectiva da garantia do acesso à moradia digna por parte da população de baixa renda e apresentar a percepção dos agentes sociais sobre habitação de interesse social. (www.prefeitura.pbh.gov.br , 2019).

Plano Municipal de Redução de Risco (PMRR): é um instrumento de planejamento para o diagnóstico de áreas e situações de risco geológico e escorregamento e a proposição de medidas estruturais para a sua redução, considerando a estimativa de custos, os critérios de priorização e a compatibilização com outros planos.

Plano Municipal de Regularização Fundiária (PMRF): é um instrumento de planejamento para a identificação, diagnóstico básico e hierarquização dos assentamentos irregulares no município. Está associado às políticas de desenvolvimento urbano e habitacional, bem como às diretrizes e estratégias de gestão urbana, devendo ser elaborado com a participação da comunidade envolvida.

Procedimento Administrativo: é a sequência de atividades da Administração Pública interligadas entre si, que visa a alcançar determinado efeito final previsto em lei.

Projeto de Regularização Fundiária: no procedimento da REURB, é o conjunto de documentos, estudos e propostas técnicas elaborados para identificar a situação do núcleo urbano informal e apresentar as soluções para sua regularização.

Propriedade Formal: é a propriedade que encontra-se regular quanto a sua localização e documentação legal (registro do imóvel).

Protocolo/Nota Devolutiva: a gestão de documentos que tramitam na Administração Pública é realizada com base em procedimentos de protocolo que registram a abertura, a tramitação e o término dos processos. Nas notas devolutivas constam todas as observações realizadas pelo técnico que analisa o processo em questão e que devem ser solucionadas pelo interessado para a conclusão do processo.

Reassentamento: em áreas com impedimento legal à ocupação ou em áreas diagnosticadas como de risco, e onde a estabilização da área não é tecnicamente viável ou é muito onerosa, o Poder Público deve providenciar a remoção das famílias e garantir a moradia em outro local, preferencialmente dentro do mesmo assentamento ou próximo a este.

Registro de CRF: ato cartorário de registrar a Certidão de Regularização Fundiária (C.R.F.), documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb.

Regularização Construtiva: são ações para regularizar as edificações construídas sem prévia licença e à revelia das legislações municipais como o Plano Diretor, o Código de Obras e Edificações e a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Regularização Fundiária Urbana (REURB): É o procedimento por meio do qual se garante o direito à moradia daqueles que residem em assentamentos informais localizados nas áreas urbanas. A REURB consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. (Portal Capacidades, 2019).

Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E): Regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda. (art. 13, II, da Lei Federal nº 13.465/2017).

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. (art. 13, I, da Lei Federal nº 13.465/2017).

Regularização Fundiária Urbana Inominada (REURB Inominada): Trata-se da Regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano - Lei Federal nº 6.766/1979. (art. 69, da Lei Federal nº 13.465/2017).

Usucapião: é uma forma de aquisição da propriedade de um bem, móvel ou imóvel, por meio do exercício da posse mansa, pacífica, e ininterrupta pelos prazos e nas condições estipuladas na legislação. Existem diferentes espécies de usucapião, com requisitos e prazos distintos, e que podem ser reconhecidas por meio de processo judicial ou por procedimento administrativo (extrajudicial) perante o Cartório de Registro de Imóveis.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS & FONTES DE CONSULTA

» Sítio eletrônico do Projeto Regularização Fundiária, Cidadania e Desenvolvimento na RMBH - Fundação Israel Pinheiro & Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais, Belo Horizonte-MG, abril de 2019.
www.israelpinheiro.org.br/regularizacaofundiaria

» Anais do Seminário de Regularização Fundiária Sustentável, Fundação Israel Pinheiro & Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais, Belo Horizonte-MG, novembro de 2018.
youtube.com/fundacao_israel_pinheiro_seminario_de_regularizacao_fundiaria_sustentavel

» Portal Capacidades - Portal eletrônico do Governo Federal www.capacidades.gov.br

» Constituição Federal de 1988
www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

» Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade;
www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm

» Lei Federal nº 13.465/2017 - lei nacional de regularização fundiária (Reurb);
www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm

» Decreto Federal nº 9.310/2018 - regulamenta a Lei Federal nº 13.465/2017;
www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9310.htm

» Lei Federal nº 12.651/2012 - Código Florestal;
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm

» Provimento Conjunto n° 93/2020, que institui o Código de normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais; https://www.tjmg.jus.br/data/files/C2/E0/DF/41/B61E27106431D4275ECB08A8/Provimento%20Conjunto%2093-2020.pdf

» Secretaria Nacional de Desenvolvimento Regional e Urbano www.gov.br/mdr

» Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte www.agenciarmbh.mg.gov.br/

» Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais - CAU/MG www.caumg.gov.br/biblioteca-virtual/

» Plano Metropolitano RMBH – Universidade Federal de Minas Gerais www.rmbh.org.br/

» Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos – ONU-Habitat https://nacoesunidas.org/agencia/onuhabitat/

» Agenda 2030 - Os 17 Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis www.brasil.un.org/pt.br/sdgs

» Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo (CEPJHU)
www.mpmg.mp.br/areas-de-atuacao/defesa-do-cidadao/habitacao-e-urbanismo/apresentacao/apresentacao.htm
www.mpmg.mp.br/areas-de-atuacao/cidades-e-meio-ambiente/habitacao-e-urbanismo

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: CIDADANIA E DESENVOLVIMENTO

Mais informações:
(31) 3282-8101

www.israelpinheiro.org.br/regularizacaofundiaria
fundacao@israelpinheiro.org.br

FIP FUNDAÇÃO ISRAEL PINHEIRO

REALIZAÇÃO

CAU/MG
Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais

PATROCÍNIO

www.israelpinheiro.org.br