INDICAÇÃO Nº 91/21

EXMº. SR. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE BURITAMA-SP.

Os vereadores que esta subscrevem, nos termos regimentais, **INDICAM**, por intermédio de Vossa Excelência, ao senhor **Rodrigo Zacarias dos Santos, Prefeito Municipal**, sejam tomadas as providências necessárias e realizados os devidos estudos, objetivando encaminhar à esta Casa Legislativa um Projeto de Lei baseado na Lei Federal nº 13.465/2017, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana - REURB -, bem como no Decreto nº 9.310/2018, de 15 de março de 2018 que regulamentou referida Lei.

Tal sugestão se justifica e se fundamenta, tendo em vista que é de conhecimento de todos a existência de várias casas em nosso município que foram construídas de forma irregular, como as chamadas casas "geminadas", dentre outras, e que muitas famílias adquiriram esse tipo de imóvel sem conhecimento desta irregularidade e, por isso, não conseguem obter a escrituração da sua casa própria junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Com a aprovação da Lei Federal e da sua regulamentação, cabe ao Poder Executivo Municipal, principal agente da REURB, elaborar legislações próprias para que estas famílias tenham segurança jurídica e a titulação de sua propriedade.

Encaminhamos, em anexo, uma Cartilha do Ministério das Cidades, que apresenta as bases da Regularização Fundiária Urbana, a REURB, ressaltando que esta demanda foi feita pelo vereador João Luiz Perez Junior, através da Indicação 70/19, de 30 de outubro de 2019, e ainda recentemente deliberada e acordada entre todos os nobres Edis quando analisaram o Plano Diretor e demais Códigos que os acompanha, os quais tramitam perante esta Casa Legislativa.

Esperamos poder contar com a sensibilidade do senhor Prefeito Municipal, Rodrigo Zacarias dos Santos, no sentido de acatar esta nossa sugestão, determinando de pronto a elaboração do referido Projeto de Lei e o seu encaminhamento para apreciação e deliberação desta Casa Legislativa.

Sala das Sessões, 15 de setembro de 2021.

ADRIANO CARLO DE CARVALHO **ANDRÉ LUIZ CUNTO**

ANÍZIO ANTONIO DA SILVA JUNIOR **ANTONIO JOSÉ DE OLIVEIRA**

CARLOS ROBERTO TEIXEIRA **JOÃO LUIZ PEREZ JUNIOR**

JOSÉ ADEMIR PICCOLI JUNIOR **MARCOS BARBOSA DE FREITAS**

MARIA CRISTINA NOBRE SANTOS **WESLLEY RODRIGUES DA SILVA**

CARLOS ALBERTO DOS SANTOS
PRESIDENTE

Apresentado em Sessão Ordinária
Câmara _20_/_09_/_2021_

Carlos Alberto dos Santos
Presidente

INDICAÇÃO Nº 70/19

EXMº. SR. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE BURITAMA-SP.:

O vereador que esta subscreve, nos termos regimentais, **INDICA**, por intermédio de Vossa Excelência, ao senhor **Rodrigo Zacarias dos Santos, Prefeito Municipal**, sejam tomadas as providências necessárias, objetivando a realização dos devidos estudos e o encaminhamento à esta Casa de Legislativa, de um Projeto de Lei dispondo sobre a regularização das chamadas "casas geminadas" existentes em nosso município, para que as famílias que adquiriram esse tipo de imóvel possam obter a escritura de posse da sua casa própria.

Tal sugestão se justifica e se fundamenta, tendo em vista que existem muitas construções desse tipo nos bairros e nos condomínios de nosso município e muitas famílias compraram esse tipo de imóvel, porém, até hoje, esses moradores não conseguem obter a escrituração da sua casa própria, devido ao não desmembramento das mesmas.

Pelo que se sabe é que esse tipo de construção de "casas geminadas" é proibido em nossa cidade e, por isso, elas não podem ser desmembradas.

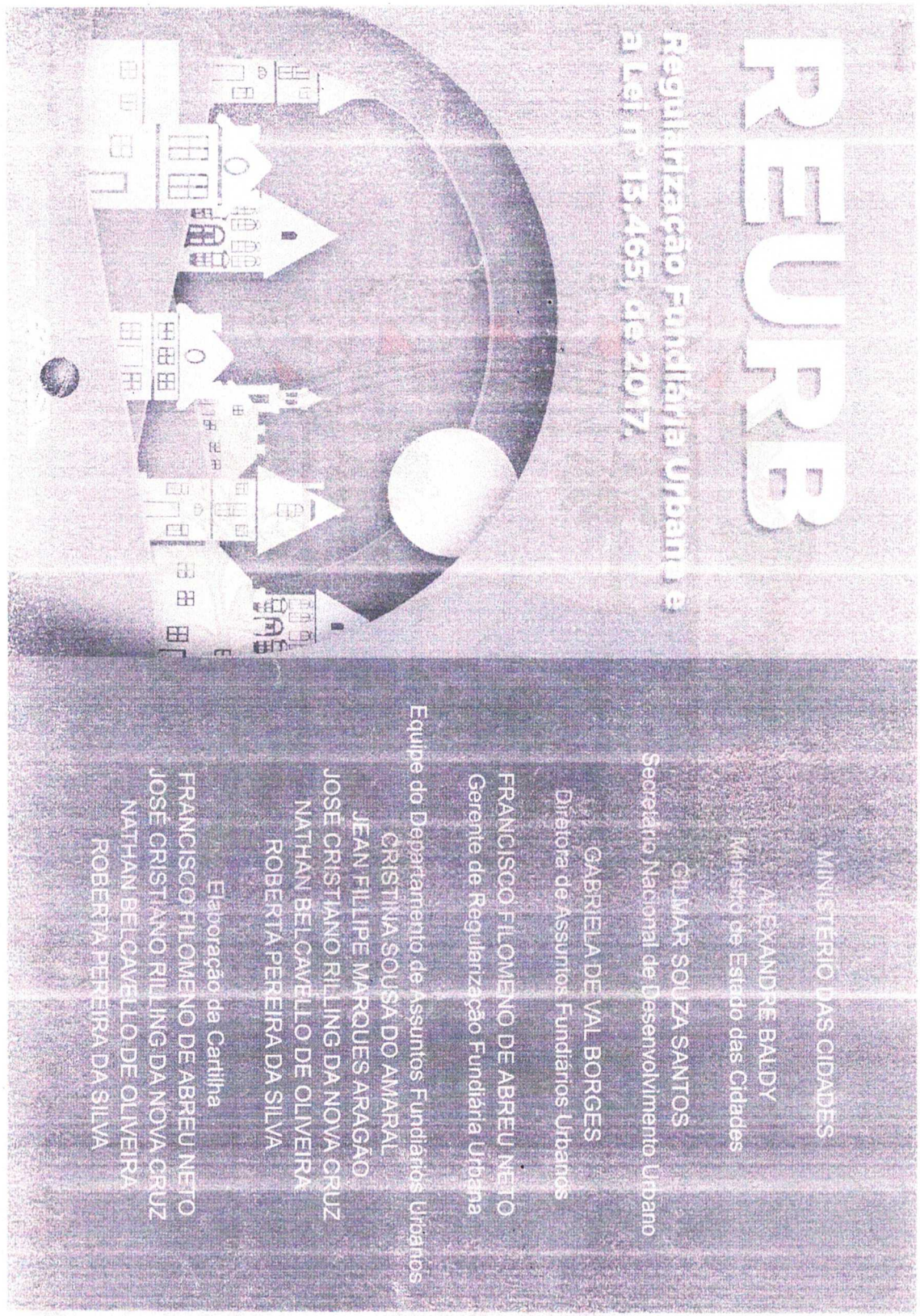
Caso seja verdadeiro, muitas "casas geminadas" foram construídas nos últimos anos e é uma realidade em nossa cidade. E isso só pode ter acontecido devido a omissão ou a falta de fiscalização do Departamento competente da Prefeitura Municipal de Buritama nos Governos anteriores, que permitiram esse tipo de construção.

Sendo assim, as famílias que hoje possuem esse tipo de imóvel não podem ser penalizadas pelo Governo do Município, não conseguindo o direito de obter a escritura de posse de seu imóvel residencial, uma vez que a falha foi do próprio Ente Público Municipal.

Espero poder contar com a sensibilidade do senhor Prefeito Municipal, Rodrigo Zacarias dos Santos, no sentido de acatar esta nossa sugestão, determinando de pronto a sua execução.

João Luiz Perez Junior

JOÃO LUIZ PEREZ JUNIOR
VEREADOR (PT)


REURB
Regularização Fundiária Urbana
Lei nº 13.465, de 2017
MINISTÉRIO DAS CIDADES
ALEXANDRE BALDY
Ministro de Estado das Cidades
OTOMAR SOUZA SANTOS
Secretário Nacional de Desenvolvimento Urbano
GABRIELA DE VAL BORGES
Diretora de Assuntos Fundiários Urbanos
FRANCISCO FILOMENO DE ABREU NETO
Gerente de Regularização Fundiária Urbana
Equipe do Departamento de Assuntos Fundiários Urbanos
CRISTINA SOUSA DO AMARAL
JEAN FILLIPE MARQUES ARAGÃO
JOSE CRISTIANO RILLING DA NOVA CRUZ
NATHAN BELCAVELLO DE OLIVEIRA
ROBERTA PEREIRA DA SILVA
Elaboração da Cartilha
FRANCISCO FILOMENO DE ABREU NETO
JOSE CRISTIANO RILLING DA NOVA CRUZ
NATHAN BELCAVELLO DE OLIVEIRA
ROBERTA PEREIRA DA SILVA

Câmara Municipal de Buritama
Estado de São Paulo
CNPJ 51.102.341/0001-09
EDIFÍCIO VEREADOR "ANTÔNIO DE ALMEIDA FILHO"

ÍNDICE

Apresentação

1. - O que é REURB
   1.1 - Papel dos entes federados
   1.2 - Modalidades de REURB
   1.3 - Quem pode se beneficiar e como requerer
2. - Atividades preliminares para a REURB
   2.1 - Construção (ou revisão) da política
   2.2 - Diagnóstico municipal
3. - Passo-a-passo da REURB-S
   3.1 - Diagnóstico do Núcleo e definição de modalidade
   3.2 - Etapa de notificações
   3.3 - Projeto de Regularização Fundiária (Projeto de Regularização Fundiária Urbana)
   3.4 - Cadastramentos necessários
   3.5 - Aprovação da REURB
   3.6 - Registro Cartorial
   3.7 - Trabalho social

Considerações Finais

APRESENTAÇÃO

O Brasil avançou na construção de uma política fundiária para as cidades. Como a terra é um bem essencial a vida, cabe ao Poder Público trabalhar incansavelmente para que todos tenham acesso a ela.

Para plantar, morar, trabalhar, transitar e desenvolver inúmeras outras atividades do dia-a-dia, a terra é insumo fundamental e, considerando sua característica de algo que não se reproduz com o trabalho e que sofre com a ação do homem sobre a natureza, deve ser ocupada e utilizada com critérios.

O ambiente rural também precisa de política fundiária consistente e ampla, mas é nas cidades que a questão se torna mais complexa, pois, nestes espaços, há uma concentração humana e de atividades muito maior, que disputam por lugares mais bem localizados e servidos de infraestrutura e equipamentos.

Esta cartilha apresenta as bases da regularização fundiária urbana, a REURB, de acordo com a Lei federal nº 13.465, de 2017, aprovada recentemente. Ela cria novos instrumentos e desburocratiza os procedimentos de regularização, ampliando as possibilidades e a escala de atuação das prefeituras e dos cartórios de registro de imóveis.

É importante que o tema da regularização fundiária urbana se fortaleça e se consolide cada vez mais na agenda das políticas públicas, principalmente para a melhoria das condições de gestão territorial e para a promoção da segurança jurídica nas transações imobiliárias e em benefício da população carente, que mais sofre com a questão da moradia.

Av. Benedito Alves Rangel, 1500 - Centro - Fone/Fax (18) 3691-1216 - Fones (18) 3691-3182 e 3691-2247 - C. P. 66 - CEP 15290-000 - Buritama - SP
E-mail: camaraburitama@terra.com.br
E-mail: camaraburitama2@terra.com.br
E-mail: camaraburitama3@terra.com.br
E-mail: camaraburitama4@terra.com.br
E-mail: camaraburitama5@terra.com.br
E-mail: camaraburitama6@terra.com.br
Home Page: www.buritama.sp.leg.br

1. O QUE É REURB

De acordo com a Lei nº 13.465, de 2017, a REURB é o 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.

Os núcleos urbanos informais são aqueles núcleos clandestinos, irregulares ou nos quais não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.

Núcleos Urbanos Informais

Titulação é o processo de reconhecimento dos direitos dos ocupantes de, dentre outros, permanecer com sua edificação no local ocupado. Mas para que estes títulos tenham validade no mundo das leis (gozem de segurança jurídica), é preciso que sejam registrados no cartório de registro de imóveis, conforme determina o Código Civil brasileiro.

1.1 Papel dos entes federados

A maior parte das medidas previstas na REURB ocorre no nível administrativo, normalmente, no órgão do Poder Municipal responsável pela regularização fundiária urbana. Por isso, é o Município o principal agente da REURB, uma vez que também compete a este o planejamento e a gestão da ocupação urbana.

A União e os Estados têm como função primordial a oferta de capacitação, de assistência técnica e de recursos para que os Municípios cumpram adequadamente esta responsabilidade, além de, como será visto à frente, estarem legitimados a solicitar a REURB.

1.2 Modalidade de REURB

O procedimento de regularização fundiária urbana depende da definição de uma entre duas modalidades possíveis:

- REURB-S: Regularização fundiária de Interesse Social

Aplica-se aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal.

- REURB-E: Regularização Fundiária de Interesse Específico

Aplica-se aos demais casos.

O Decreto nº 9310, de 2018, que regulamentou a Lei nº 13.465, de 2017, estabelece como máximo de 5 (cinco) salários mínimos como renda da família a ser beneficiada pela REURB-S. No entanto, consideradas as peculiaridades locais e regionais de cada ente federativo, ato do Poder Público municipal ou distrital pode diminuir este teto.

A classificação acima define a existência ou não de direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais cobradas pelos cartórios, além de implicar a responsabilidade pela elaboração e custeio do Projeto de Regularização Fundiária Urbana e da infraestrutura essencial necessária, nos seguintes termos:

- Para a REURB-S, independentemente da dominialidade da área, os custos recaem sobre o Poder Público.

- Na REURB-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados. Sobre

Av. Benedito Alves Rangel, 1500 - Centro - Fone/Fax (18) 3691-1216 - Fones (18) 3691-3182 e 3691-2247 - C. P. 66 - CEP 15290-000 - Buritama - SP
E-mail: camaraburitama@terra.com.br E-mail: camaraburitama4@terra.com.br
E-mail: camaraburitama2@terra.com.br E-mail: camaraburitama5@terra.com.br
E-mail: camaraburitama3@terra.com.br E-mail: camaraburitama6@terra.com.br
Home Page: www.buritama.sp.leg.br

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 dos seus beneficiários.

1.3 Quem pode e como requerer a REURB

São legitimados para solicitar a REURB:

- A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- Os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações e certas organizações sociais;
- Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- O Ministério Público.

É importante frisar que os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro, mas quem é competente para aprovar a REURB é o Município.

O requerimento da regularização fundiária é o documento necessário para instaurar o processo no Município, devendo ser apresentado por um dos legitimados. No caso de iniciativa do próprio Poder Público municipal, este instaura o processo de REURB de forma direta.

Caso o Município indefira o pedido, deve indicar as medidas a serem adotadas para uma eventual reformulação e reavaliação.

Podem requerer a REURB apenas as 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.

2. ATIVIDADES PRELIMINARES PARA A REURB

Antes de se iniciar um procedimento de REURB, algumas atividades precedentes, de caráter legal e de planejamento, devem ser realizados.

2.1 Construção (ou revisão) da política

Nos Municípios que já fazem regularização fundiária, os procedimentos da Lei nº 13.465, de 2017, demandam apenas ajustes técnicos, institucionais e alguma repactuação com os principais atores, tendo em vista a mudança de algumas atribuições. Mas o fato é que a maior parte dos Municípios brasileiros ainda não criou sua política de regularização fundiária urbana.

Vale ressaltar, no entanto, sobretudo considerado o direito à moradia, que a Lei tratou de garantir que a regularização poderá ser promovida mesmo em Municípios que não regulamentaram a REURB, sendo que apenas alguns instrumentos necessitam de regulamentação para serem utilizados pelo Município, como a venda direta.

Alguns temas da política local de regularização fundiária:

Quais núcleos serão considerados ocupados "predominantemente" de baixa renda para fins de REURB-S?

Quais os critérios para a priorização de núcleos nas ações de regularização?

Como ocorrerá a cobrança dos beneficiários, nos casos das regularizações de interesse específico?
Quais outros usos, além do habitacional, podem ser admitidos nos núcleos?

Av. Benedito Alves Rangel, 1500 - Centro - Fone/Fax (18) 3691-1216 - Fones (18) 3691-3182 e 3691-2247 - C. P. 66 - CEP 15290-000 - Buritama - SP
E-mail: camaraburitama@terra.com.br
E-mail: camaraburitama2@terra.com.br
E-mail: camaraburitama3@terra.com.br
E-mail: camaraburitama4@terra.com.br
E-mail: camaraburitama5@terra.com.br
E-mail: camaraburitama6@terra.com.br
Home Page: www.buritama.sp.leg.br

Espera-se que as ações de REURB se insiram em um plano mais geral de ordenamento territorial, na escala da cidade. Isso depende de diagnóstico prévio, como apresentado na sequência, para conhecer a realidade municipal e desenhar o quadro da irregularidade fundiária da forma mais compreensiva possível.

As ações de regularização fundiária, para que sejam efetivas, devem acompanhar ações preventivas de ocupação desordenada do solo urbano, como a indicação antecipada de áreas adequadas para a construção de habitação de interesse social, a previsão de áreas de expansão urbana e a execução de programas de locação social, por exemplo.

2.2 Diagnóstico municipal

Para imprimir legitimidade às ações do Poder Público, é importante realizar um diagnóstico de todos os núcleos urbanos informais existentes na cidade, a partir da pesquisa de informações básicas sobre cada um deles, tais como:

- Quem são os proprietários das áreas constantes no Cartório de Registro de Imóveis?
- Qual a "idade" de cada núcleo? Ao longo desse tempo, ocorreram conflitos sobre a posse?
- Qual o perfil de renda das famílias que ocupam os imóveis de cada núcleo (sugerindo, se possível, classificar em interesse social ou interesse específico)?
- O núcleo conta com infraestrutura essencial, inclusive com equipamentos para a prestação de serviços básicos?
- Possui áreas de risco? Obras (financeiramente viáveis) podem ser executadas para corrigir o risco ou a área deve ser desocupada?
- Quais núcleos não contam com viabilidade de regularização?

Para fins da Lei 13.465, de 2017:

Núcleo urbano informal consolidado é 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.

Infraestrutura essencial possui o núcleo que conta com sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; rede de energia elétrica domiciliar; soluções de drenagem, quando necessário; e outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

Núcleos que não são objeto de conflitos fundiários, que possuem infraestrutura adequada e uma comunidade organizada, que deseja a sua regularização, podem ser priorizados e regularizados de forma bem mais rápida.

A construção e assimilação deste quadro orientará a atuação da prefeitura, servindo de base para a priorização dos núcleos, de acordo com os parâmetros estabelecidos na política local.

3. PASSO A PASSO DA REURB-S

Aqui estão dispostos os principais passos para a regularização fundiária de um núcleo informal, na modalidade REURB-S, apresentados pela Lei nº 13.465, de 2017.

3.1 Diagnóstico do núcleo urbano informal e classificação da modalidade

Após o requerimento dos legitimados e a instauração do processo de regularização, as primeiras atividades a serem realizadas, no mínimo, são:

1.Delimitação da poligonal do núcleo a ser regularizado;

Av. Benedito Alves Rangel, 1500 - Centro - Fone/Fax (18) 3691-1216 - Fones (18) 3691-3182 e 3691-2247 - C. P. 66 - CEP 15290-000 - Buritama - SP
E-mail: camaraburitama@terra.com.br E-mail: camaraburitama4@terra.com.br
E-mail: camaraburitama2@terra.com.br E-mail: camaraburitama5@terra.com.br
E-mail: camaraburitama3@terra.com.br E-mail: camaraburitama6@terra.com.br
Home Page: www.buritama.sp.leg.br

2.Realização de pesquisas cartorárias;
3.Elaboração de Planta de Sobreposição.

A delimitação da poligonal deve resultar em uma planta com precisão que permita a pesquisa cartorária com segurança.

Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito no Cartório de Registro de Imóveis da respectiva região, o Município ou Distrito Federal deve realizar diligências perante os cartórios anteriormente competentes.

Planta de sobreposição é a planta do perímetro do núcleo urbano informal que demonstra as matrículas imobiliárias ou transcrições atingidas, de acordo com o resultado da pesquisa cartorária.

Além da pesquisa cartorária, é indicado a pesquisa em outros órgãos públicos de parcelamento do solo, bem como a procuradoria municipal.

É também nesta etapa que o processo deve ser classificado em REURB-S ou REURB-E, sendo que o Município tem até 6 (seis) meses para fazer esta classificação, em ato formal.

3.2 Etapa de notificações

Feitas as buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis inseridos total ou parcialmente na poligonal que delimita o núcleo a ser regularizado, o Município deve notificar estes titulares, seus confinantes e terceiros eventualmente interessados, inclusive os responsáveis pela implantação do núcleo.

Os notificados terão o prazo de 30 dias, contados da data de recebimento da notificação para, se for o caso, apresentar impugnação à REURB. Neste caso, deve ser iniciado procedimento extrajudicial de composição de conflitos, conforme prevê a Lei.

Esta notificação deve ser feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

Quando o proprietário ou qualquer dos confinantes não for encontrado, ou quando houver recusa da notificação, por qualquer motivo, deve haver notificação da REURB por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, devendo nele constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada.

Caso não haja manifestação, presume-se que há concordância com a REURB por parte dos notificados.

As notificações são dispensadas caso o imóvel já tenha sido objeto de demarcação urbanística.

3.3 Projeto de Regularização Fundiária

Atestada a viabilidade de regularização, por pesquisa, diagnósticos e análises técnicas e jurídicas, o Município ou o Distrito Federal deve elaborar o Projeto de Regularização Fundiária. O nome engana, pois "o projeto", na verdade, se compõe de várias peças técnicas, a iniciar pelo **levantamento topográfico e pelo estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental.** O resultado servirá de base para a elaboração das demais peças do Projeto de Regularização Fundiária Urbana.

O **levantamento topográfico** – que deve ser planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento – acompanha ainda:

- Planta do perímetro;
- Descrições técnicas das unidades imobiliárias; e
- Outros levantamentos georreferenciados eventualmente

necessários para a elaborar o Projeto de Regularização Fundiária Urbana.

O levantamento deve ser assinado por profissional competente, acompanhado de Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica, e deve demonstrar, ainda, as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo.

Feito o levantamento topográfico, outros estudos são necessários para a regularização fundiária do núcleo. Tratam-se de **Estudo Técnico para Situações de Risco**, se houver áreas de risco no núcleo, e de **Estudo Técnico Ambiental**, sempre que o núcleo, ou parte dele estiver em área de preservação permanente (APP) ou em área de unidade de conservação de

Av. Benedito Alves Rangel, 1500 - Centro - Fone/Fax (18) 3691-1216 - Fones (18) 3691-3182 e 3691-2247 - C. P. 66 - CEP 15290-000 - Buritama - SP
E-mail: camaraburitama@terra.com.br E-mail: camaraburitama4@terra.com.br
E-mail: camaraburitama2@terra.com.br E-mail: camaraburitama5@terra.com.br
E-mail: camaraburitama3@terra.com.br E-mail: camaraburitama6@terra.com.br
Home Page: www.buritama.sp.leg.br

uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, conforme determina o Código Florestal.

O estudo ambiental deve justificar as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, se for o caso. E as partes do núcleo que estejam fora das áreas protegidas podem ter seu Projeto de Regularização Fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

O estudo técnico ambiental, na REURB-S, deve conter:

- Caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- Especificação dos sistemas de saneamento básico;
- Proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- Recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- Comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- Comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- Garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água.

Por seu turno, na REURB-E, é necessário garantir que este estudo aborde os seguintes conteúdos:

- A caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
- A identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;
- A especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, bem como de outros serviços e equipamentos públicos instalados;
- A identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;
- A especificação da ocupação consolidada existente na área;
- A identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;
- A indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- A avaliação dos riscos ambientais;
- A comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e
- A demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

Feitos estes estudos, é necessário elaborar **proposta de soluções** para questões ambientais, urbanísticas, de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso.

As propostas associadas às demais informações levantadas subsidiarão a elaboração de outra peça fundamental, talvez a mais importante do processo, o **Projeto Urbanístico**. Ele deve indicar, no mínimo:

- As áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetadas;
- As unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;
- Quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- Os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- As áreas já usucapidas, caso existam;
- As medidas de adequação para correção das desconformidades;
- As medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da realocação de edificações;
- As obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e
- Outros requisitos que sejam definidos pelo Poder Público municipal ou distrital.

Veja alguns exemplos de obras necessárias: para ajuste do sistema viário, quanto a questões de traçado ou de acessibilidade; para ajuste, ampliação ou mesmo provisão de um ou mais itens de infraestrutura; para a

Av. Benedito Alves Rangel, 1500 - Centro - Fone/Fax (18) 3691-1216 - Fones (18) 3691-3182 e 3691-2247 - C. P. 66 - CEP 15290-000 - Buritama - SP
E-mail: camaraburitama@terra.com.br
E-mail: camaraburitama2@terra.com.br
E-mail: camaraburitama3@terra.com.br
E-mail: camaraburitama4@terra.com.br
E-mail: camaraburitama5@terra.com.br
E-mail: camaraburitama6@terra.com.br
Home Page: www.buritama.sp.leg.br

recuperação de áreas degradadas, ou; para a redução ou erradicação do risco à vida, como a construção de novas unidades para famílias em risco irreparável, contenção de encostas ou drenagem pluvial.

Se o núcleo margear ou abrigar rio ou qualquer outro curso d'água, deve ser mantida uma faixa não edificável com largura mínima de 15m de cada lado.

Caso o núcleo não necessite de obras, o projeto urbanístico é simples, mais se assemelhando a uma planta de parcelamento do solo tradicional, com o devido quadro de áreas.

É, ainda, importante registrar que a falta das obras não impede a REURB, mas exige que elas sejam planejadas neste processo.

Por isso, dentre as peças que compõem o Projeto de Regularização Fundiária está o **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.

Termo de Compromisso quanto à execução deste cronograma também é peça necessária à aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, devendo o mesmo ser assinado pelos responsáveis pela execução destas obras e dos serviços apontados.

As obras previstas no cronograma do Projeto de Regularização Fundiária bem como a sua manutenção podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB, à exceção de obras para áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, que devem preceder à regularização jurídica.

Feito um breve resumo com vistas a articular estas peças básicas, lista-se na sequência todos os elementos que compõem o Projeto de Regularização Fundiária Urbana, na mesma ordem apresentada na Lei:

- Levantamento topográfico;
- Planta de sobreposição;
- Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica;
urbanística e ambiental;
- Projeto urbanístico;
- Memoriais descritivos;
- Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- Estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;
- Cronograma físico; e
- Termo de compromisso pelo cumprimento do cronograma físico.

A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

É muito importante que o Projeto de Regularização Fundiária considere as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos.

A REURB pode ser implementada em etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

A aprovação da REURB equivale ao licenciamento urbanístico e ambiental (aprovando-se o estudo técnico ambiental), o que pode ocorrer na própria esfera municipal, caso o Município conte com órgão ambiental capacitado, nos termos da Lei.

Nas áreas de risco que não pode ser eliminado, corrigido ou administrado:

Se REURB-S, o Poder Público deve providenciar a realocação dos ocupantes. Se o risco se der em área privada, o Poder Público poderá ser ressarcido destes custos pelos responsáveis pela implantação do núcleo.

Se REURB-E, a realocação dos ocupantes do núcleo será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da REURB.

Av. Benedito Alves Rangel, 1500 - Centro - Fone/Fax (18) 3691-1216 - Fones (18) 3691-3182 e 3691-2247 - C. P. 66 - CEP 15290-000 - Buritama - SP
E-mail: camaraburitama@terra.com.br E-mail: camaraburitama4@terra.com.br
E-mail: camaraburitama2@terra.com.br E-mail: camaraburitama5@terra.com.br
E-mail: camaraburitama3@terra.com.br E-mail: camaraburitama6@terra.com.br
Home Page: www.buritama.sp.leg.br

3.4 Cadastramentos necessários

É fundamental que se faça o cadastro social das famílias que ocupam o núcleo a ser regularizado, quando são levantadas as informações dos ocupantes beneficiados pela REURB. O ideal é que este levantamento seja feito somente após as etapas de notificação e elaboração de estudos para o Projeto de Regularização Fundiária Urbana.

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. Nestes casos serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela REURB e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

No entanto, para a elaboração ou atualização dos cadastros socioeconômicos dos moradores, sugere-se a coleta de outras informações como: RG, profissão, estado civil, filiação, composição familiar, renda familiar e tipo e tempo de posse.

A coleta de documentos para instrução da regularização fundiária depende das exigências legais relativas ao instrumento jurídico utilizado, tais como cópias de RG, CPF, comprovante de residência e certidão de casamento.

3.5 Aprovação da REURB

A REURB deve ser aprovada por ato formal do Poder Público municipal em que estiver situado o núcleo a ser regularizado.

À decisão deve ser dada publicidade, principalmente no que se refere à aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, inclusive obras e serviços que devem ser executados e identificação de cada ocupante e o respectivo direito real consagrado por ocasião da REURB.

O direito real a ser adquirido dependerá do instrumento de titulação a ser utilizado. Ele pode conceder propriedade plena ou apenas o direito a alguns atributos como usar ou ceder o imóvel. Muito dos instrumentos de titulação disponíveis em leis anteriores foram consolidados pela Lei nº 13.465, de 2017. Além disso, esta lei inova com o instrumento da **legitimação fundiária**.

Para ter direito à legitimação fundiária, o beneficiário deve atender às seguintes condições:

- Não ser o beneficiário concessionário, foreiro ou proprietário de qualquer imóvel urbano ou rural;
- Não ter sido contemplado com outra legitimação fundiária ou legitimação de posse de imóvel urbano com a mesma finalidade;
- No caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, ser devidamente reconhecido o interesse público.

A aprovação da REURB importa na emissão da **Certidão de Regularização Fundiária (CRF)**, ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o Projeto de Regularização Fundiária aprovado e conter, no mínimo:

- O nome do núcleo urbano regularizado;
- Sua localização;
- A modalidade da regularização;
- As responsabilidades pelas obras e serviços definidos no cronograma;
- A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver, e;
- A listagem com nomes dos ocupantes que irão adquirir a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como demais dados pessoais dos beneficiários necessários à titulação.

De posse do Projeto de Regularização Fundiária aprovado e da Certidão de Regularização Fundiária publicada, resta apresentá-los ao Cartório de Registro de Imóveis para a etapa de registro.

3.6 Registro Cartorial

Recebida a Certidão de Regularização Fundiária, o oficial do cartório de registro de imóveis deve efetuar todos os atos de registro até a constituição

Av. Benedito Alves Rangel, 1500 - Centro - Fone/Fax (18) 3691-1216 - Fones (18) 3691-3182 e 3691-2247 - C. P. 66 - CEP 15290-000 - Buritama - SP
E-mail: camaraburitama@terra.com.br E-mail: camaraburitama4@terra.com.br
E-mail: camaraburitama2@terra.com.br E-mail: camaraburitama5@terra.com.br
E-mail: camaraburitama3@terra.com.br E-mail: camaraburitama6@terra.com.br
Home Page: www.buritama.sp.leg.br

do direito real no nome do beneficiário. Para tanto, deve adotar o memorial descritivo apresentado no âmbito do Projeto de Regularização Fundiária, averbando-o na matrícula existente, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

Caso a pesquisa fundiária inicial tenha resultado na inexistência de matrícula ou transcrição para o núcleo, em todo ou em parte, o oficial deve abrir matrícula e efetuar este registro.

Ainda, no caso de dúvidas quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial deve abrir nova matrícula para a área destacada e averbar o referido destaque na matrícula-mãe.

Após prenotação, autuação e instauração do procedimento registral, o cartório tem 15 dias emitir nota de exigência, se for o caso, ou praticar os atos tendentes ao registro, a saber:

- Abertura de nova matrícula, quando for o caso;
- Abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do Projeto de Regularização Fundiária Urbana; e
- Registro dos direitos reais indicados na Certidão de Regularização Fundiária junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

Quanto às custas e emolumentos na REURB-S, são isentos, entre outros, os seguintes atos registrais:

- O primeiro registro da REURB-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
- O registro da legitimação fundiária;
- O registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
- O registro da Certidão de Regularização Fundiária e do Projeto de Regularização Fundiária Urbana, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
- A primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;
- A aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da REURB-S;
- O primeiro registro do direito real de laje no âmbito da REURB-S; e
- O fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

Essa gratuidade alcança, inclusive, a REURB de conjuntos habitacionais ou de condomínios de interesse social construídos pelo Poder Público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implantados até 22 de dezembro de 2016.

Quando o instrumento de titulação for legitimação de posse ou legitimação fundiária, ou na REURB-S de áreas públicas, o registro do Projeto de Regularização Fundiária e a constituição dos diretos reais em nome dos beneficiários podem ser feitos em **ato único**, a critério do Município.

Em imóveis públicos, no caso de haver mais de um documento indicativo do direito real constituído, cabe ao Poder Público titular do domínio indicar qual direito real cada beneficiário faz jus.

Na REURB-S, promovida pela União, pelos Estados ou pelo Distrito Federal em áreas de suas propriedades, caberá a estes definir o instrumento indicativo do direito real constituído bem como a listagem dos ocupantes a serem beneficiados.

A listagem dos ocupantes e o instrumento indicativo do direito real constituído podem ser encaminhados ao cartório em momento posterior ao registro da Certidão de Regularização Fundiária.

3.7 Trabalho Social

Este trabalho compreende as ações de sensibilização, mobilização, informação, capacitação e participação da população moradora no processo de regularização fundiária.

Para tanto, é importante identificar e envolver as lideranças locais e organizações comunitárias ativas no núcleo, pois são agentes com alto potencial de contribuição para os objetivos da REURB.

É o trabalho social que conecta, de forma mais direta o morador à REURB; pois suas atividades incluem mobilização para que aqueles participem, apoiando e viabilizando o cadastro físico – se for necessário entrar nas unidades, por exemplo – bem como para que se efetue o cadastro social para a qualificação dos ocupantes.

Esta participação é também fundamental na etapa de assinatura dos documentos necessários à regularização jurídica das posses.

O ideal é que este trabalho conte com um espaço físico no próprio núcleo objeto da regularização. A realização de reuniões e plantões de atendimento no próprio local acelera os resultados esperados. De toda forma, o mais importante é que as famílias saibam onde poderão se dirigir para tratar da REURB.

Uma estratégia comumente utilizada para que a informação chegue até as famílias, além de reuniões e plantões, é a distribuição de material específico sobre a REURB, como panfletos e cartilhas.

Para que a REURB tenha legitimidade perante a comunidade, é importante que o trabalho social não se limite a apresentar propostas e apontar "soluções", mas que guarde espaço para que, de fato, sempre que possível, haja participação social, com a devida mediação, nos principais temas do projeto de regularização fundiária, como a definição das obras ou equipamentos necessários, por exemplo.

O Fluxograma a seguir apresenta uma síntese do passo-a-passo aqui explicado.

Considerações Finais

A Lei nº 13.465, de 2017, ainda trata de outros aspectos da regularização fundiária urbana que não foram tratados nesta cartilha. Além disso, a Lei cuida da regularização fundiária rural e alguns procedimentos relacionados à regularização fundiária de imóveis do patrimônio da União. Desse modo, uma leitura mais atenta da Lei é recomendável para quem se interessa pelo tema.

A equipe do Departamento de Assuntos Fundiários Urbanos do Ministério das Cidades está à disposição para esclarecer dúvidas adicionais não contempladas nesta cartilha, empenhando-se para levar a todos interessados na REURB o mais alto nível de conhecimento e capacitação.

Fluxograma da REURB

