

REURB

Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017.

Dispõe sobre a **regularização fundiária rural e urbana**; e dá outras providências.

Regulamentação Municipal - Decreto nº 3.034, de 20 de Fevereiro de 2020.





ELABORAÇÃO

O presente documento surge como uma ferramenta para auxiliar os técnicos e a população Riocedrense quanto ao entendimento do Decreto Municipal nº 3.034 de 20 de Fevereiro de 2020, que dispõe sobre a aplicação da Reurb no Município de Rio dos Cedros.

Para tal, informamos que esta é uma versão modesta e resumida da legislação, devendo o interessado consultar o decreto acima citado para a devida instrução dos pedidos.

Marildo Domingos Felippi
Prefeito

Jorge Luiz Stolf
Vice-Prefeito

Lidia Mara Floriani
Secretária de Planejamento e Meio Ambiente

Paula Nicolodelli
Arquiteta e Urbanista

Ricardo Augusto de Oliveira Xavier Araujo
Advogado





RIO DOS CEDROS

Decreto nº 3.034, de 20 de Fevereiro de 2020.

Regulamenta e disciplina o procedimento de pedido de legitimação fundiária, previsto na Lei Nacional nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e dá outras providências.





Conceitos abordados no Decreto Municipal

NÚCLEO URBANO

Assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Nacional nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural.

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.

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.



Conceitos abordados no Decreto Municipal

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.

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.

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 Nacional nº 13.465 de 11 de julho de 2017, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse.





Conceitos abordados no Decreto Municipal

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb.

OCUPANTE:

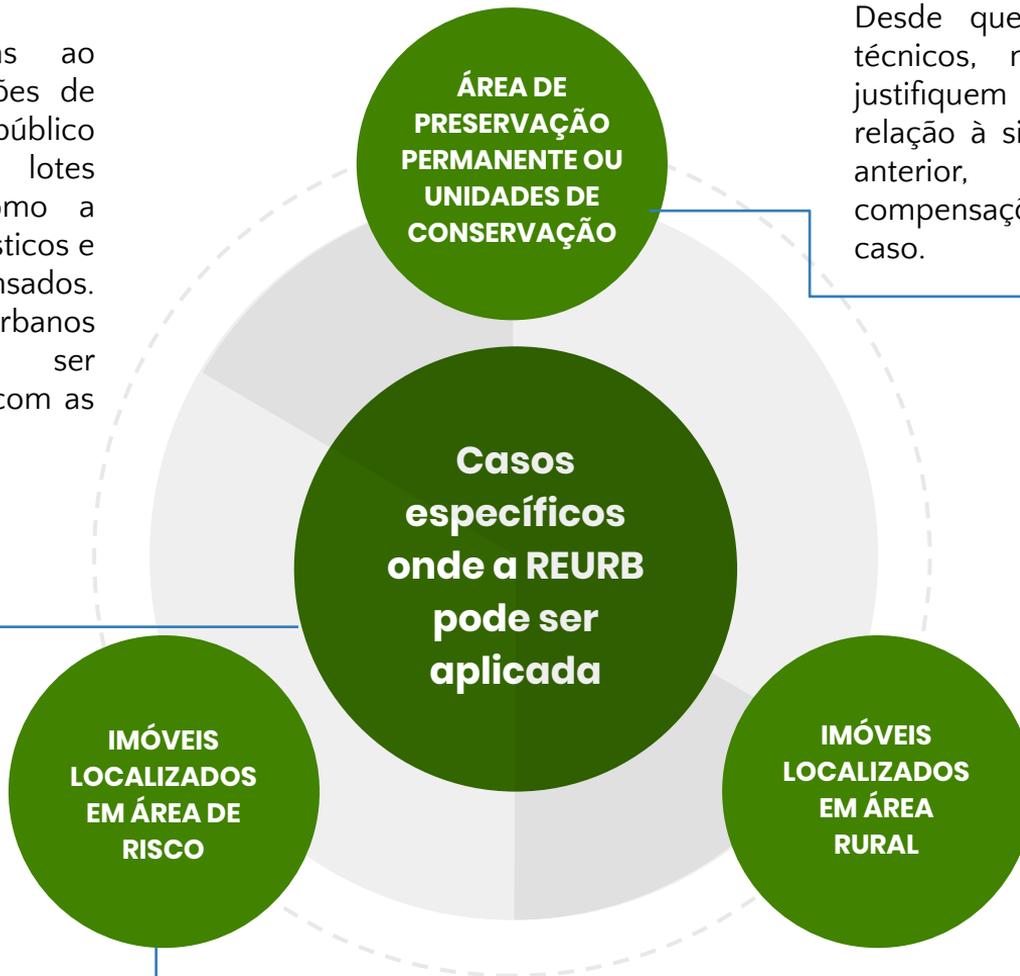
Aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.



§1º Para fins da Reurb, poder-se-á dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.



As exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios podem ser dispensados. Sendo assim, os núcleos urbanos informais podem ser regularizados de acordo com as seguintes situações:



Desde que sejam elaborados estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

Desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Nacional nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

O procedimento somente será viável com a comprovação técnica da eliminação, mitigação ou correção dos riscos.



MODALIDADES

REURB-S

Regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal.

INDIVIDUAL

REURB-E

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

COLETIVO





Principais características das modalidades de REURB-S e REURB-E

REURB-S

1. Serão isentos de custas e emolumentos, registros, averbações e certidões necessárias para a aprovação do processo de regularização e seu referido registro.
2. A infraestrutura faltante deverá ser executada pelo Município, bem com os estudos e procedimentos necessários para viabilizar a presente regularização, com prazo de execução pré-determinado.

REURB-E

1. A infraestrutura faltante, estudos, documentos, certidões e projetos necessários para viabilizar a presente regularização deverão ser custeados pelo requerente, sem ônus para o Município.





Quem pode requerer a REURB?

1. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
2. Os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
3. Os proprietários de imóveis construídos ou não, loteadores ou incorporadores;
4. A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
5. O Ministério Público.





Passo a Passo do procedimento administrativo

1

PROTOCOLO

Os requerimentos iniciais deverão ser protocolados no setor de protocolos do município, inaugurando um procedimento administrativo que será encaminhado à Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

A contagem dos prazos considerará apenas os dias úteis.

Para o protocolo, o **requerimento inicial** indicará:





Passo a Passo do procedimento administrativo

I - O endereçamento a quem é dirigida, no caso à Presidência da Comissão Municipal de Regularização Fundiária;

II - Os nomes, prenomes, estado civil, existência de união estável, a profissão, CPF, CNPJ caso for, endereço eletrônico, telefone fixo e móvel, o domicílio e a residência dos requerentes e de todos os demais que compõem o núcleo familiar;

III - O fato e os fundamentos jurídicos do pedido; e,

IV - O pedido com as suas especificações e o apontamento da modalidade da Reurb que se pretende implantar.





Passo a Passo do procedimento administrativo

O referido requerimento deverá vir acompanhado dos seguintes **documentos** (modalidade física e digital):

- I - Documentos pessoais onde deve constar o número do RG e CPF;
- II - Comprovação do estado civil;
- III - Comprovação de residência;
- IV - Comprovação de renda;
- V - Comprovação da posse;
- VI - Certidão ou declaração emitida pelo Registro de Imóveis para determinação da titularidade do domínio;
- VII - Documentos comprobatórios da existência de rede de água e energia.





Passo a Passo do procedimento administrativo

No caso dos pedidos na modalidade de Reurb-E, o pedido deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

I - Levantamento planialtimétrico e cadastral;

II - Planta do perímetro do núcleo urbano informal;

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

IV - Projeto urbanístico;

V - Memoriais descritivos;

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





Passo a Passo do procedimento administrativo

VII - Estudo técnico para reconhecimento, eliminação e correção de área de ameaça ou risco geotécnico e de inundação, quando for o caso;

VIII - Estudo técnico ambiental, quando for o caso;

IX - Proposta de cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver;

X - Minuta de termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis.

O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.





Passo a Passo do procedimento administrativo

ATENÇÃO

Serão considerados infraestrutura essencial mínima:

- I – sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II – sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III – rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública; e
- IV – escoamento de águas pluviais, quando necessário.

O Requerimento inicial será indeferido quando:

- I – o Requerente for manifestamente ilegítimo;
- II – o Requerente carecer de interesse;
- III – constatar-se casos de especulação imobiliária.





Passo a Passo do procedimento administrativo

2

ANÁLISE PELO PRESIDENTE DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Os requerimentos protocolados serão analisados pelo Presidente da Comissão Municipal de Regularização fundiária, que poderá:

- I – Indeferir o pedido;
- II – Solicitar o Requerente complementação na documentação ou nas informações prestadas.
- III – Emitir parecer para estabelecer a prioridade de ordem de tramitação dos pedidos de regularização.





Passo a Passo do procedimento administrativo

O requerimento inicial será indeferido quando:

- I – o Requerente for manifestamente ilegítimo;
- II – o Requerente carecer de interesse;
- III – constatar-se casos de especulação imobiliária;
- IV – a modalidade escolhida pelo Requerente for inadequada, segundo art. 13 da Lei Nacional nº 13.465, de 11 de julho de 2017;
- V – Requerimentos solicitando aprovação individual sem infraestrutura essencial mínima e funcional.





Passo a Passo do procedimento administrativo

Deferido o processo, o Presidente da Comissão Municipal de Regularização

Fundiária irá:

I – Classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

II – Notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

ATENÇÃO: O Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, decidirá em 30 (trinta) dias, contados do prazo final para a apresentação de impugnação, pelo andamento do procedimento administrativo, por diligências para esclarecer fatos narrados na impugnação ou pelo seu indeferimento;





ATENÇÃO

A Reurb promovida mediante legitimação fundiária **somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei Nacional nº 13.465, de 11 de julho de 2017, até 22 de dezembro de 2016.**

Como prova de preexistência de núcleos informais antes de 22/12/2016 poderão ser aceitos: apresentação de contratos de compra e venda, recibos, carnês de IPTU, contas emitidas por empresas prestadoras de serviços de energia elétrica, saneamento e telefonia fixa, alvarás de construção, entre outros, podendo ser considerados separadamente ou em conjunto.





Passo a Passo do procedimento administrativo

3

EMISSÃO DOS DOCUMENTOS PELA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE E ANÁLISE PELO CONSELHO

Despachado pelo Presidente da Comissão de Regularização Fundiária, a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente irá analisar e emitir os documentos referentes ao projeto de regularização fundiária, projeto urbanístico e de infraestrutura, com prazo máximo de 30 (trinta) dias, retornando para a comissão Municipal de Regularização fundiária.





Passo a Passo do procedimento administrativo

Entendendo pelo deferimento do requerimento a Comissão Municipal de Regularização Fundiária indicará as intervenções a serem executadas, aprovará o projeto de regularização fundiária, identificará e declarará os ocupantes de cada unidade imobiliária.

Exceto nos casos de Reurb-S, as medidas a serem adotadas serão através de **compensação**, sendo optativa dentro da tabela já pré definida pelo Município.





Passo a Passo do procedimento administrativo

4

COMPENSAÇÕES





Compensações

Índices Urbanísticos	Compensação
<p>1. Testada de lote menor do que determinado no Plano Diretor vigente.</p>	<p><u>Opção 01:</u> Doação de mobiliário urbano, a ser indicado pela Comissão, sendo o valor do mobiliário equivalente 5,0UMA's. ou <u>Opção 02:</u> Doação do valor equivalente ou do equipamento devido na Opção 01 ao Fundo de Reurbanização.</p>
<p>2. Lote com área menor do que a determinada no Plano Diretor vigente</p>	<p><u>Opção 01:</u> Doação de mobiliário urbano, a ser indicado pela Comissão, sendo o valor do mobiliário equivalente a 0,07UMA's para cada metro ou fração quadrado a menor do lote irregular, em relação a cada lote individualmente. ou <u>Opção 02:</u> Doação do valor equivalente ao dos equipamentos devidos na Opção 01 ao Fundo de Reurbanização.</p>
<p>3. Existência de Construção Irregular (sem o respectivo Alvará de Construção).</p>	<p><u>Compensação 01:</u> No TAC haverá uma cláusula que fixará o prazo final de 60 dias, após a aprovação - CRF, para iniciar a regularização das edificações irregulares. e <u>Compensação 02:</u> 2.1 Doação de mobiliário urbano no valor de 3,5UMA's para cada edificação irregular. ou 2.2 Doação do valor equivalente ao do item 2.1 ao Fundo de Reurbanização.</p>



Compensações

Índices Urbanísticos	Compensação
<p>4. Sem AUP (Área de Utilidade Pública), ou quando a área disponibilizada for menor do que a exigida em lei.</p> <p>Em caso de Reurb-S há isenção a obrigação.</p>	<p><u>Opção 01:</u> Cumprir a exigência do parágrafo único do art. 43 da Lei Nacional nº 6.766/1979 que determina que o loteador ressarcirá ao Município em pecúnia ou em área equivalente ao dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas. O valor será destinado ao Fundo de Reurbanização.</p> <p>ou <u>Opção 02:</u> Pavimentação de logradouro; ou doação de material/mobiliário urbano para reforma ou construção de praça; ou construção dos passeios com arborização de acordo com a cartilha de calçadas do município (diretrizes da SEPLAN), sendo que o valor deve ser equivalente ao definido pela Comissão, obedecendo à seguinte fórmula (média do valor venal do m2 do loteamento) x (quantidade de m2 de AUP devidos) x (0,04UMA).</p> <p>ou <u>Opção 03:</u> Caso não seja possível a implantação de obra pública no loteamento em fase de regularização deverá ser doado o equivalente em espécie ao Fundo de Reurbanização, obedecendo a fórmula apresentada na Opção 02.</p>





Compensações

Índices Urbanísticos	Compensação
<p>5. Rua com gabarito menor do que o estabelecido no Plano Diretor vigente (Apenas nas hipóteses em que for tecnicamente viável a manutenção deste gabarito sem prejuízo para o fluxo viário).</p>	<p><u>Opção 01:</u> Doação de mobiliário urbano, a ser indicado pela Comissão, sendo o valor do mobiliário o equivalente ao de 3,5UMA's. ou <u>Opção 02:</u> Doação do valor equivalente ao das mudas devidas na Opção 01 ao Fundo de Reurbanização</p>
<p>6. Sem Área Verde, ou quando a área disponibilizada for menor que a exigida em lei. Em caso de Reurb-S há isenção a obrigação, exceto o plantio de uma árvore nativa no lote.</p>	<p><u>Opção 01:</u> Plantio de uma árvore nativa em cada lote (caráter educativo) e doação de área verde na mesma bacia hidrográfica, sendo 40m² por lote, conforme a Resolução Conjunta IBAMA/FATMA n° 001/95. ou <u>Opção 02:</u> Plantio de uma árvore nativa em cada lote (caráter educativo) e depósito em favor do Fundo Municipal do Meio Ambiente, sendo o valor calculado pela seguinte fórmula : (média do valor venal do m2 do loteamento) x (40) x (número de lotes do loteamento) x (0,04UMA).</p>



Compensações

Índices Urbanísticos	Compensação
<p>7. Quando houver projeção sobre APP (nos casos de viabilidade conforme disciplina da na Lei Ordinária Municipal nº 2.053, de 10 de setembro de 2019) ou APP degradada. *</p>	<p><u>Compensação 01:</u> Apresentação de estudo técnico conforme lei 13.465/2017. As compensações serão definidas no estudo técnico a ser elaborado pelo Setor de Meio Ambiente.</p> <p>e <u>Compensação 02:</u></p> <p>2.1. O proprietário deve averbar uma área de compensação ambiental (que não seja definida como APP), com o dobro do tamanho da APP degradada, podendo essa área ser em qualquer imóvel urbano ou rural registrado neste Município, devendo também proceder à averbação dessa área como sendo “área de compensação florestada”. Caso seja necessário cabe ao proprietário doar, plantar e cultivar todas as mudas necessárias para uma eventual recuperação da área. É obrigatório que este imóvel seja devidamente regularizado.</p> <p>Ou 2.2. Caso o proprietário tenha área suficiente no imóvel objeto do Termo de Compromisso Ambiental (TCA) o mesmo deverá recuperar (se necessário) uma área (que não seja definida como APP) equivalente ao dobro da área degradada, devendo também proceder à averbação dessa área como sendo “área de compensação florestada”. Caso seja necessário cabe ao proprietário doar, plantar e cultivar todas as mudas necessárias para uma eventual recuperação da área.</p> <p>(...)</p>





Compensações

Índices Urbanísticos	Compensação
<p>7. Quando houver projeção sobre APP (nos casos de viabilidade conforme disciplina da na Lei Ordinária Municipal nº 2.053, de 10 de setembro de 2019) ou APP degradada. *</p>	<p>(...)</p> <p>Ou 2.3. (compulsório) – Quando a situação de enquadrar na Lei Ordinária Municipal nº 2.053, de 10 de setembro de 2019 que “dispõe sobre a delimitação dos núcleos urbanos e núcleos urbanos informais que ocupam área de preservação permanente ao longo dos cursos d’água naturais do Município de Rio dos Cedros e estabelece medidas para a regularização ambiental de imóveis situados nesses núcleos urbanos informais, nos termos do que estabelecem o artigo 30, incisos I e II, da Constituição Federal, de 5 de outubro de 1988 e os artigos 64 e 65 da Lei Nacional nº 12.651, de 25 de maio de 2012”, deverão ser observadas as medidas previstas nesta legislação.</p>
<p>8. Quando faltar viradouro e não for mais possível a sua execução.</p>	<p>Opção 01: Doação de mobiliário urbano, a ser indicado pela Comissão, sendo o valor do mobiliário o equivalente à 07UMA's por lote.</p> <p>ou Opção 02: Doação do valor equivalente ao da Opção 01 ao Fundo de Reurbanização.</p>





Exemplo 01 - INDIVIDUAL

Zona: ZEOC

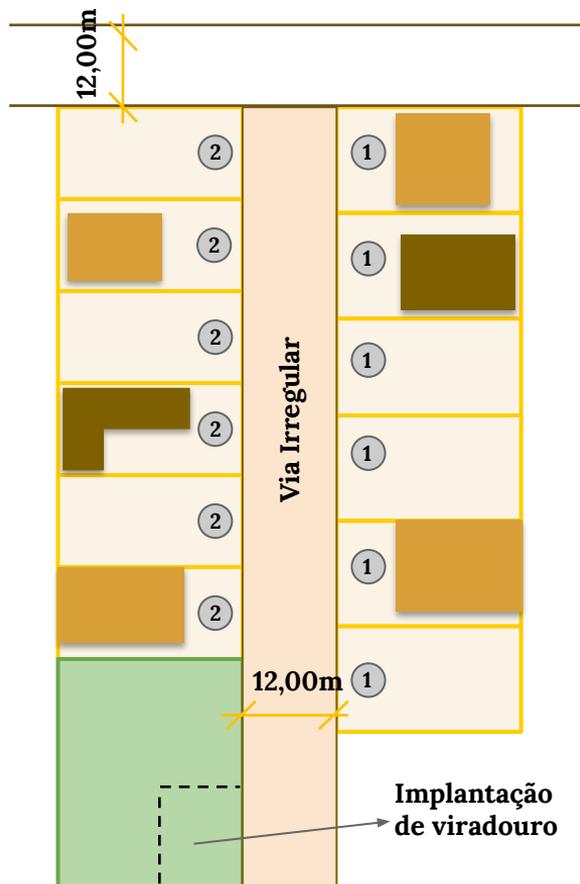
Via Irregular



Mínimo ZEOC		Lote	Compensação
Testada	20,00m	15,00m <u>5,00m a menos</u>	5*110,29 = R\$ 551,45
Lote	600,00 m ²	495,00m ² <u>105,00m² a menos</u>	0,07*110,29 = 7,72 7,72*105 = R\$ 810,60
-	-	<u>01 Edificação</u>	3,5*110,29 = R\$ 386,10
Gabarito	Mínimo: 12,00m	8,00m <u>4,00m a menos</u>	3,5*110,29 = R\$ 386,10
Viradouro	-	Sem viradouro	7*110,29 = R\$ 772,03
Total =			R\$2.906,28



Exemplo 02 - COLETIVO



Mínimo ZAP		Loteamento	Compensação
Testada	15,00m	06 lotes com testada de 12,00m	$5 \times 110,29 = R\$ 551,45$ $551,45 \times 6 = R\$ 3.308,70$
Lote	450,00	06 lotes com área de 360,00m ²	$0,07 \times 110,29 = 7,72$ $7,72 \times 90 = R\$ 694,80$ $694,80 \times 6 = R\$ 4.168,80$
Edificações	-	04 edificações sem alvará	$3,5 \times 110,29 = R\$ 386,10$ $386,10 \times 4 = R\$ 1.544,06$
Área de Utilidade Pública	-	Faltante: 428,10m ²	$(5,53) \times (428,10) \times (0,04 \times 110,29)$ $5,53 \times 428,10 \times 4,41 = R\$ 10.440,20$
Total =			R\$19.461,76

Legenda:

- ① Lote 15x30m = 450m²
- ② Lote 12x30m = 360m²
- Lotes
- Edificação sem alvará
- Edificação com alvará
- Área verde

Área total = 6.126,00m²

Rua = 816,00m²

Lotes = 4.410,00m²

Área Verde = 900,00m²

Zoneamento = ZAP





Passo a Passo do procedimento administrativo

5

EMISSÃO DA CRF





Passo a Passo do procedimento administrativo

Saneado o procedimento, o Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, **proferirá sua decisão, devidamente motivada e fundamentada**, acompanhada da minuta da **Certidão de Regularização Fundiária – CRF**, constando o nome do núcleo urbano regularizado, sua localização, a modalidade da regularização, as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma, a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver, a listagem com nomes dos ocupantes e respectivas unidades, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.





PERGUNTAS FREQUENTES



O loteamento a ser regularizado possui apenas ruas sem denominação, como proceder?

Nos casos de ruas sem denominação, o município irá realizar o reconhecimento das mesmas e nomeá-las, passando assim a integrar o mapa rodoviário municipal.

Apenas pessoas físicas podem solicitar a Reurb?

Não, as pessoas jurídicas também podem solicitar a Reurb, assim como associações, fundações, cooperativas e outros.

“

O processo de regularização fundiária poderá ser realizado de forma individual?

Sim, o processo pode ser realizado de forma individual ou coletiva.

O parcelamento irregular que pretendo regularizar foi constituído em 2018, consigo participar?

Não, no processo de regularização pela Reurb só serão admitidos os loteamentos irregulares constituídos até 22 de Dezembro de 2016.



Meu lote não possui infraestrutura, posso participar da regularização fundiária pelo REURB?

A Lei Federal exige uma infraestrutura mínima para execução do Reurb.

Em casos de Reurb-S, a responsabilidade de implantação será do Município, e nos casos de Reurb-E, o requerente deverá providenciar a implantação da mesma.

“

O loteamento irregular que pretendo regularizar não dispõe de áreas livres para a implantação de área verde e área pública, como proceder?

Nos imóveis consolidados onde não houver a possibilidade de destinação de áreas para domínio público (área verde e área pública), o requerente deverá realizar a compensação conforme regulamentação prevista no decreto municipal nº 3.034/2020.

