

PROGRAMA ESTADUAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB-MA):

Palestrante: **JÉSSICA PEREIRA ARRUDA LIMA**
ASSESSORA JURÍDICA DO DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA SECID



POLÍTICA PÚBLICA DE COMPETÊNCIA DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

Art. 182. CF A **política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal**, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por **objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar** de seus habitantes.

-Planejamento da cidade

-Uso e ocupação do solo urbano



BASE NORMATIVA

**Aspectos
Constitucionais**



Art. 1º, III, da CF: dignidade da pessoa humana

Art. 5º, da CF: direito à propriedade

Art. 6º, da CF: direito à moradia



POLÍTICA PÚBLICA COMPLETA

Medidas



Jurídicas

Urbanísticas

Ambientais

Sociais

URBANIZAÇÃO EXCLUDENTE = EXCLUSÃO SOCIAL

- concentração da propriedade;
- altíssimo custo ;
- crescimento desordenado.



CONCEITOS IMPORTANTES

Núcleo urbano informal consolidado/irreversível

- Tempo da ocupação
- Natureza das edificações
- Localização das vias de circulação
- Presença de equipamentos públicos

Legitimação Fundiária

- Reconhece a aquisição originária do direito real de propriedade
- Área Pública ou Privada
- Comprovadamente existente em 22 de dezembro de 2016
- Bem único e para fins de moradia
- Não ter sido beneficiário de legitimação de posse ou fundiária



MODALIDADES

1. REURB- S: Interesse Social

2. REURB- E: Interesse Específico

DIFERENÇAS

- Responsável pela implantação das obras de infraestrutura essencial
- gratuidade das Custas do cartório



LEI MUNICIPAL INSTITUINDO NORMAS E OS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS À REURB-E:

1. Quais as hipóteses de aplicação:

- Não baixa renda
- Não residenciais

2. Qual será o critério de cobrança:

- valor venal do imóvel;
- o resgate de aforamento:

3. Procedimento do processo administrativo da Reurb-E

4. Definição de quem irá arcar com os custos da elaboração de projetos, compensações urbanísticas e ambientais necessárias e implantação de infraestrutura.



BENEFÍCIOS

- Medida para impulsionar o economia
- O registro gera publicidade; confiabilidade e desenvolvimento econômico

MUNICÍPIOS



Aumento da arrecadação: IPTU, ISS e ITBI

Reurb-E bem público: cobrança de justo valor ao particular

Resgate do aforamento: foro (5 anos)- IPTU (5 anos)- pensões (10 anos)-
Laudêmio (2,5%valor de mercado)



BENEFÍCIOS

BENEFICIÁRIOS



- Titular do direito de propriedade do imóvel
- Obtenção de crédito nas instituições financeiras
- Inscrição no FIES
- Acesso à água, luz, esgoto, saúde, saneamento básico



SETOR JURÍDICO



Jurídico

Levantamentos preliminares

Resquisa informações da área sugerida junto ao cartório e município.

Elaboração do Projeto de Regularização

Inicia a Elaboração do Projeto de Regularização da área com Auto de Demarcação.

Análise dos processos

Analisa os processos individualizados para envio ao cartório ou correção.

Tratativa com o cartório

Entrega, cobra e recebe os flusos dos beneficiários.



LEVANTAMENTOS PRELIMINARES

- Buscas no Cartório

Solicitar a certidão de inteiro teor da área a ser regularizada.

(Já possui matrícula aberta? Quem é o titular e confrontantes? Algum imóvel já possui registro? Possui averbação de ação judicial, constrição, bloqueio ou indisponibilidade de direitos reais?)

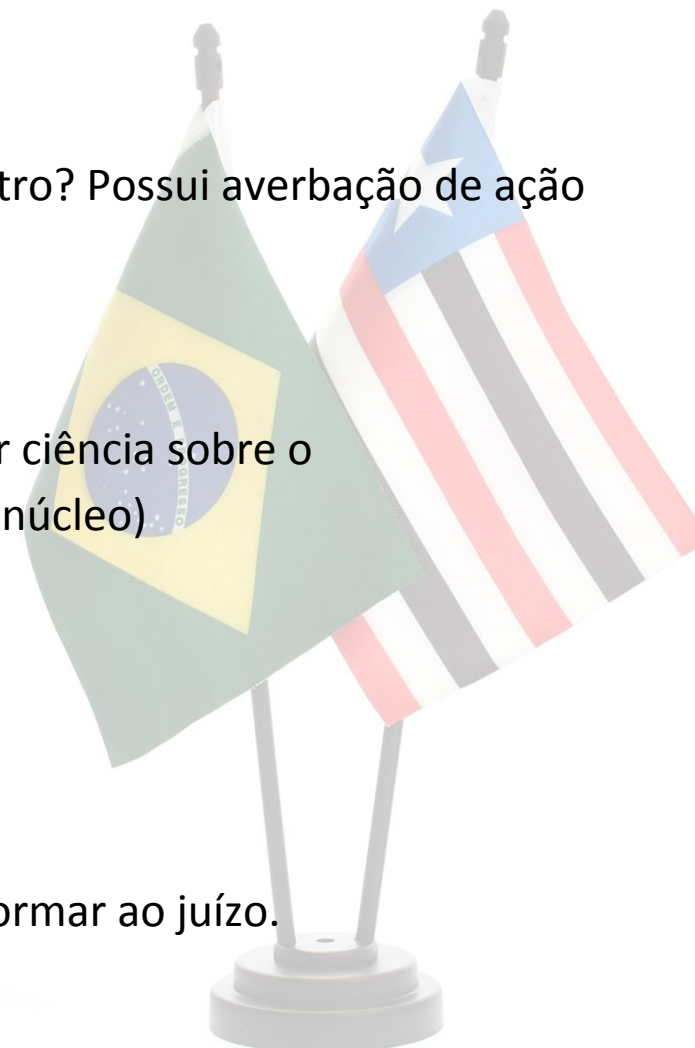
- Notificação

Notificar os titulares dos direitos reais das matrículas abrangidas pela regularização para dar ciência sobre o processamento da REURB. (Confrontantes, proprietários ou responsáveis pela formação do núcleo)

Meios: Pessoalmente, por carta com aviso de recebimento ou edital.

Resposta em até 30 dias:

- Silêncio: concordância.
- Impugnação parcial: prossegue em relação à parte não impugnada.
- Impugnação total: composição extrajudicial ou se houver demanda judicial, informar ao juízo.



- **Composição extrajudicial:**

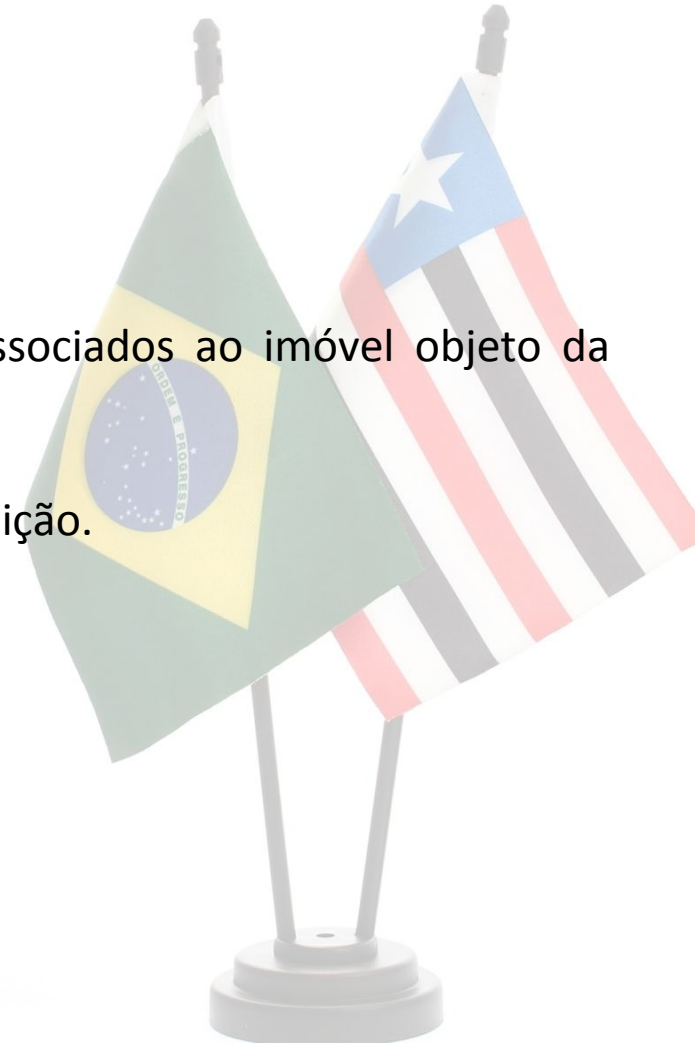
- Câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos;
- Mediação e conciliação nos serviços notariais e de registro.

- **Elementos para a alcançar a composição:**

- Levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados ao imóvel objeto da impugnação;
- Análise do cabimento do usucapião ;
- A alteração do projeto de regularização ou qualquer outra medida para afastar a oposição.

- **Impugnação infundada**

- Não indicar, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante;
- Não apresentar motivação, ainda que sumária; ou
- Versar sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb em andamento.



ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

Estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídicas.

Deve conter:

- Breve resumo do processo de ocupação da área: tempo, quem deu causa; as características da irreversibilidade.
- Se está localizado em área urbana ou rural.
- Legitimado que solicitou a instauração da REURB.
- Modalidade da Regularização.
- Instrumento Jurídico.
- Direito real que será reconhecido.
- Apresentação do cronograma de serviços e seu termo de compromisso.
- As matrículas alcançadas pela REURB.



ANÁLISE DOS PROCESSOS

Análise dos processos administrativos de cada ocupante cadastrado.
Verifica-se se este preencheu os requisitos legais.

- Hipóteses:

- Identificação de pendência e encaminhamento ao setor responsável.
- Emissão de parecer de arquivamento.
- Emissão de parecer favorável.



TRATATIVAS COM MUNICÍPIO E CARTÓRIO

Com o Município:

- Emissão da CRF

Ato do Município de aprovação da regularização fundiária. Documento final enviado ao cartório.

- Deve conter:

- I - o nome do núcleo urbano regularizado;
- II - a localização do núcleo urbano regularizado;
- III - a modalidade da REURB;
- IV - os responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma;
- V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível; e
- VI - a listagem dos ocupantes.



TRATATIVAS COM MUNICÍPIO E CARTÓRIO

Com o Cartório:

- Envio ao Cartório para Registro

- CRF.
- Projeto de Regularização aprovado pelo município.
- Listagem dos nomes dos beneficiários com memorial descritivo e planta arquitetônica individualizada.
- Comprovante de notificação do titular da área e dos confrontantes.

- Registro

- O cartório possui o prazo de 15 dias para emitir a nota devolutiva; e
- 60 dias (prorrogável por igual período) para praticar os atos tendentes ao registro, que são:
 - Abertura de matrícula “mãe”, quando for o caso.
 - Abertura de matrículas individualizadas para os lotes e as áreas públicas.
 - O registro dos direitos reais e do seu instrumento jurídico.
 - Emissão do título individualizado.

