

CARTILHA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)

Autor: Pedro Bacelar

Realização



Corregedoria
das Comarcas do Interior

Apoio



O QUE É A REURB?

Trata-se de um conjunto de medidas (jurídicas, sociais, urbanísticas e ambientais) para regularizar núcleos urbanos informais consolidados, integrando-os às cidades e titulando os ocupantes. Seus instrumentos, procedimentos, fases e requisitos encontram-se previstos na Lei nº 13.465/2017 (Lei da Regularização Fundiária Urbana) e no Decreto nº 9.310/2018 (Decreto Regulamentador da Lei da Regularização Fundiária Urbana).

Com a regularização fundiária, é possível solucionar problemas como:

- Parcelamento irregular do solo;
- Falta de infraestrutura essencial;
- Ausência de propriedade formal dos ocupantes;
- Irregularidades urbanísticas e ambientais.

BENEFÍCIOS

Atualização do cadastro imobiliário

- Com um cadastro imobiliário atualizado, políticas públicas podem ser planejadas de forma mais adequada;
- O cadastro correto dos contribuintes torna a arrecadação tributária mais eficiente;
- O cadastro das edificações permite ao Município controlar a existência de obras ilegais. Por conseguinte, aprimora a fiscalização do cumprimento de suas regras urbanísticas e torna o monitoramento do ordenamento territorial mais efetivo.

BENEFÍCIOS

Aumento da arrecadação municipal

- Com a formalização da propriedade e o cadastro global das unidades, torna-se mais fácil ao Município cobrar o IPTU dos contribuintes a partir de informações atualizadas sobre o tamanho do terreno, sobre as edificações e sobre o valor venal;
- A existência de imóveis regulares impulsiona o mercado formal, aquecendo o mercado imobiliário e incrementando a arrecadação do ITBI nas transações posteriores à regularização (vendas, financiamentos etc.);
- Com mais imóveis regulares, mais obras/serviços/empregos passam a existir; logo, há aumento da arrecadação de impostos sobre serviços (ISS).
- Nas regularizações fundiárias de interesse específico realizadas em áreas municipais, há receita gerada pela alienação/indenização dos imóveis públicos.

BENEFÍCIOS

Oficialização do sistema viário e da identificação das quadras/lotes

- Após a Reurb, os logradouros, bem como as quadras e os lotes, passam a ter denominações oficiais, facilitando a localização dos endereços dos imóveis no Município e possibilitando, inclusive, a adoção de placas de nomenclaturas das ruas.

Controle do patrimônio público municipal imobiliário

- Com a Reurb, as áreas públicas municipais (ruas, praças, bosques, escolas, creches etc.) são matriculadas no Registro de Imóveis, aprimorando o controle do patrimônio público municipal imobiliário e permitindo que a municipalidade possa aderir e/ou acessar convênios e/ou recursos que exijam propriedade formal dos bens imóveis.

BENEFÍCIOS

Valorização dos imóveis do município

- A implantação de infraestrutura e benfeitorias na Reurb gera valorização dos imóveis regularizados, aumentando o patrimônio de todos os beneficiários.

Integração dos núcleos urbanos informais consolidados à cidade

- A Reurb resulta na melhoria das condições de acesso a serviços públicos essenciais e de cidadania, viabilizando a promoção de infraestrutura essencial aos núcleos regularizados com a correção das desconformidades urbanísticas e ambientais e gerando uma melhoria da qualidade de vida de todos os seus ocupantes.

BENEFÍCIOS

Impulso na economia

- Há um fomento ao comércio local, pois, com a regularização fundiária, passa a haver maior circulação de dinheiro dentro do núcleo, gerando mais empregos e renda aos moradores;
- Com o aumento da população com acesso ao crédito formal, há o surgimento de diversos empreendimentos que impulsionam a economia e ocasionam desenvolvimento regional, além de possibilitar que os moradores acessem linhas de crédito destinadas a construção, reforma e melhoria dos imóveis.

Mitigação de conflitos fundiários urbanos

- Com o reconhecimento do direito de propriedade, garante-se maior segurança jurídica aos cidadãos e reduzem-se os conflitos fundiários urbanos relacionados à disputa de terras.

MODALIDADES

Reurb de Interesse Social (Reurb-S)

Regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda. Para classificação da Reurb na modalidade Reurb-S, a composição ou a faixa da renda familiar para definição de população de baixa renda poderá ser estabelecida em ato do Poder Público municipal, desde que não superior a cinco salários mínimos, consideradas as peculiaridades locais e regionais.

Reurb de Interesse Específico (Reurb-E)

Regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda.

MODALIDADES

Financiamento da modalidade

Na Reurb-S, caberá ao poder público competente 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. Caso ela ocorra sobre áreas públicas e 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 aos seus beneficiários.

MODALIDADES

Gratuidades na Reurb-S

Na Reurb-S, os atos de registro e/ou averbação necessários e as certidões de registro são isentos do pagamento de emolumentos no Registro de Imóveis. E, mesmo após a regularização, a legislação ainda assegura algumas gratuidades, a exemplo:

- Da conversão da legitimação de posse em título de propriedade;
- Da primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados.

PAPEL DO MUNICÍPIO NA REURB

O Município tem o papel de processar a regularização fundiária. Com a autuação do requerimento do legitimado, deverá:

- Classificar a modalidade de Reurb, no prazo de 180 dias, sob pena de enquadramento automático;
- Verificar se o projeto de regularização fundiária atende os requisitos legais e, quando for o caso, determinar sua adequação;
- Confirmar/identificar os ocupantes;
- Notificar os titulares de domínio (dos imóveis atingidos), os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados;

PAPEL DO MUNICÍPIO NA REURB

- Decidir, deferindo ou não, a Reurb solicitada; no caso de deferimento, aprovar a proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- Expedir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), quando deferida a Reurb, que será apresentada no Registro de Imóveis para registro;
- Expedir, quando for o caso, títulos administrativos (legitimação de posse, legitimação fundiária, concessão de direito real de uso e concessão de uso especial para fins de moradia) para os seus ocupantes.

PAPEL DO MUNICÍPIO NA REURB

Além disso, como o Município também é legitimado, pode instaurar a Reurb de ofício, realizando todos os atos necessários ao seu deferimento. Essa legitimidade é muito importante, pois muitos Municípios no Estado da Bahia possuem a propriedade formal de grande parte do perímetro urbano.

Porém, é importante lembrar que, nos casos de Reurb-E promovida sobre bem público, a aquisição de direitos reais pelo particular fica condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada.

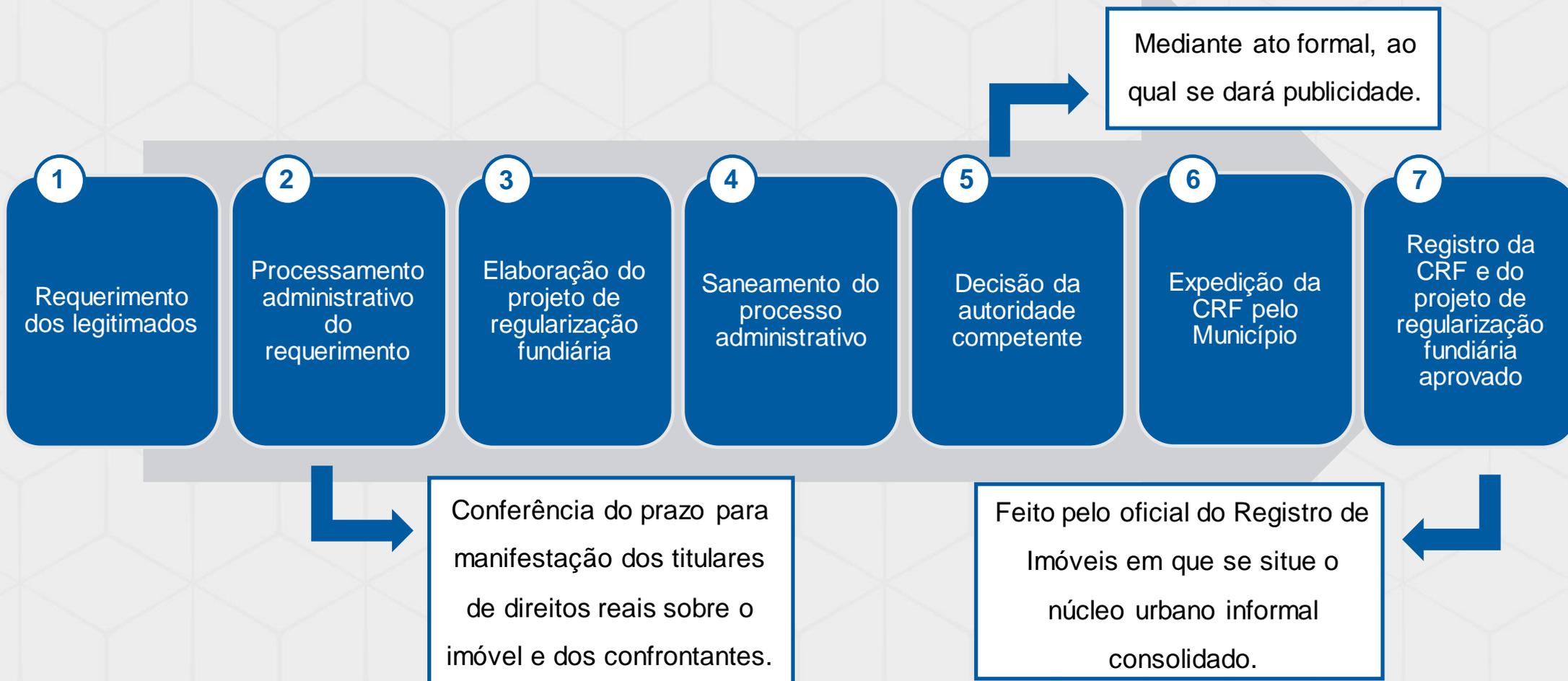
Por fim, destaca-se que, para a abertura de imóveis públicos localizados em parcelamentos implantados (ainda que não inscritos ou registrados), é possível a adoção do rito contido no art. 195-A da Lei nº 6.015/1973.

E QUEM PODE REQUERER?

A Lei da Reurb dispõe que são legitimados para requerer a sua instauração:

- União, Estados, Distrito Federal e Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- 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;
- Proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;
- Ministério Público.

COMO FUNCIONA?



REQUISITOS DO PROJETO

Para atender a legislação, o projeto de regularização fundiária deve conter:

- Levantamento topográfico georreferenciado, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
- Planta do perímetro do núcleo urbano informal, com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas, quando possível;
- Estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental;
- Projeto urbanístico;
- Memorial descritivo;

REQUISITOS DO PROJETO

- 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, quando for o caso;
- Cronograma físico de serviços e de 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 a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico.

INFRAESTRUTURA ESSENCIAL

Apesar de todas as mitigações trazidas pela lei, para a aprovação da Reurb, no rito comum, é necessário existir ou prever a implantação da seguinte infraestrutura essencial:

- Rede de energia elétrica domiciliar;
- Sistemas de abastecimento de água potável e de coleta e tratamento do esgotamento sanitário (coletivo ou individual);
- Soluções de drenagem pluvial, quando necessário;
- Outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios, em função das necessidades locais e características regionais.

MARCOS TEMPORAIS

A depender da data consolidação do núcleo, algumas particularidades devem ser observadas:

- Em núcleos anteriores a 19 de dezembro de 1979, aplica-se o rito da Reurb inominada (art. 69, da Lei nº 13.465/2017), dispensando a apresentação de georreferenciamento, estudo técnico ambiental, projeto de regularização fundiária e quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças e alvarás.
- Em núcleos posteriores a 22 de dezembro de 2016, os ocupantes não poderão ser titulados por legitimação fundiária.

PAPEL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

A legislação inclui o registrador de imóveis somente quando da finalização do procedimento administrativo. Nesses termos, caberá ao Registro de Imóveis, diante da apresentação da Certidão de Regularização Fundiária:

- Abrir uma matrícula para o núcleo urbano informal consolidado, caso já não exista;
- Averbar a ocorrência nas matrículas atingidas pela Reurb;
- Registrar a Certidão de Regularização Fundiária;
- Abrir matrículas para as unidades regularizadas;
- Registrar os títulos expedidos em favor dos ocupantes, quando for o caso.

PAPEL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

No entanto, durante o processamento administrativo, o Registro de Imóveis tem o papel de certificar a existência de imóveis matriculados que serão atingidos pela Reurb. É importante que as solicitações de buscas apresentem o máximo de informações possível, a exemplo das denominações atuais e anteriores do seguintes itens:

- Logradouros que compõem o núcleo;
- Bairro(s);
- Fazenda(s) que deu origem ao núcleo;
- Antigo(s) proprietário(s) e/ou parcelador faltoso.

PAPEL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Ademais, nos termos do art. 1.364 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia, no cumprimento de sua função social, os serviços de Registro de Imóveis devem desenvolver trabalhos em parceria com os órgãos públicos, de forma a exercer um papel ativo para a resolução dos problemas de ordem registrária, buscando a construção de alternativas que envolvam os poderes Executivo, Legislativo e Judiciário.

POR ONDE COMEÇO?

É necessário, primeiramente, que os núcleos urbanos informais consolidados sejam identificados para, em seguida, serem especificados os procedimentos aplicáveis a cada um deles – pois eles variam de acordo com as especificidades de cada caso:

- Núcleos urbanos informais consolidados antes de 19 de dezembro de 1979 podem ser regularizados pelo procedimento de regularização fundiária urbana inominada;
- Núcleos urbanos informais consolidados que possuem apenas problemas de titulação dos ocupantes podem ser regularizados de forma simplificada/sumária;
- Núcleos urbanos informais consolidados com infraestrutura essencial implantada – em que não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados – permitem a apresentação de um projeto de regularização fundiária simplificado, dispensando o cronograma físico e o termo de compromisso.

FINANCIAMENTO

Para as localidades sem recursos, é importante mencionar que há diversos programas no âmbito do governo federal que podem ser acessados pelos Municípios, pelos Estados, pelas entidades civis sem fins lucrativos e pelas defensorias públicas na implementação de atividades de regularização fundiária de assentamentos urbanos, após regular aprovação de suas propostas.

Alguns exemplos são:

- Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional;
- Programa Moradia Digna;
- Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público – Pró-Moradia;
- Programa Planejamento Urbano – Papel Passado;
- Programa Casa Verde e Amarela.



**Clique para mais
informações**

ALGUMAS DESMISTIFICAÇÕES

A Reurb independe de

- Lei e/ou decreto municipal;
- Averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural;
- O núcleo urbano informal consolidado estar localizado no perímetro urbano, em área de expansão urbana ou de urbanização específica;
- Comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias;
- Anterior demarcação urbanística;
- Haver observância do tamanho mínimo do lote e da testada;

ALGUMAS DESMISTIFICAÇÕES

A Reurb não pode ocorrer em

- Áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa;
- Unidades localizadas em área de risco insanável (há necessidade de realocação);
- Áreas localizadas em unidades de uso sustentável que não admitam regularização ou em unidades de proteção integral;
- Casos de empreendimentos novos (núcleos em formação submetem-se à Lei nº 6.766/1979 e à Lei nº 4.591/1964).

A Reurb não exime

- As responsabilidades administrativa, civil ou criminal dos proprietários de terreno, dos loteadores e dos incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou seus sucessores.

REGULARIZA BAHIA CCI

A Corregedoria das Comarcas do Interior, pela [Portaria nº CCI 60/2022/GSEC](#), estabeleceu procedimentos para fomentar e disciplinar o Programa Regulariza Bahia ([Ato Conjunto da Presidência do PJBA/CGJ/CCI nº 25/2021](#)) nas comarcas de entrância inicial e intermediária.

O Município pode aderir ao programa por meio de requerimento de adesão para firmar Termo de Compromisso e Cooperação com a Corregedoria das Comarcas do Interior e com o oficial de Registro Imóveis nos termos da Portaria nº CCI 60/2022/GSEC.

Para mais informações, envie um e-mail para corregedoriainterior@tjba.jus.br.

REQUERIMENTO DE ADESÃO

Termo a ser assinado
para adesão ao
Regulariza Bahia CCI


Corregedoria
das Comarcas do Interior
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia

PROJETO REGULARIZA BAHIA - CCI
Requerimento de Adesão

Ao Exmo. Sr. Corregedor das Comarcas do Interior do Estado da Bahia

O Município de _____,
CNPJ nº _____ com sede em _____,
representado por seu(sua) Prefeito(a), o(a) Sr(a), _____, CPF nº _____, vem por meio do presente, perante Vossa Excelência, com fundamento na Portaria n.º CCI 60/2022-GSEC, formalizar o interesse em aderir ao Programa Regulariza Bahia, ao tempo em que declara que firmará o respectivo termo de cooperação técnica e cumprirá todas as etapas a seu cargo, de acordo com o cronograma que for indicado pela Corregedoria das Comarcas do Interior, conforme publicado do Diário da Justiça Eletrônico (DJe).

_____/BA, _____ de _____ de _____

(nome do(a) Prefeito(a))
Prefeito(a)



NÚMEROS DA BAHIA



Vitória da Conquista

4.200 registros de imóveis urbanos (Reurb-S)



Ilheus (1º ofício)

352 registros de imóveis urbanos (Reurb-S)



Santa Cruz de Cabrália

149 unidades a serem regularizadas (Reurb-S)



Xique-Xique

1.015 registros de imóveis urbanos



Candeias

279 registros de imóveis urbanos
2 títulos de imóveis rurais registrados via CDA

NÚMEROS DA BAHIA



Teodoro Sampaio

51 títulos de imóveis rurais
registrados via CDA

Amélia Rodrigues

47 títulos de imóveis rurais
registrados via CDA



Aporá

200 unidades a serem
regularizadas (Reurb-S)

Luiz Eduardo Magalhães

1.186 unidades a serem regularizadas
(Reurb-S)



Barra

200 títulos de imóveis rurais
registrados via CDA

Morro do Chapéu

57 registros de imóveis
urbanos (Reurb-S)



NÚMEROS DA BAHIA



Mulungu do Morro

18 títulos de imóveis rurais
registrados via CDA



Ibotirama

193 para registro em
procedimentos de Reurb



Arataca

14 títulos de imóveis rurais
registrados via CDA

Cafarnaum

4 títulos de imóveis rurais
Registrados via CDA



Santa Luzia

28 títulos de imóveis rurais
registrados via CDA



Capim Grosso

3.248 unidades regularizadas
via Reurb



GLOSSÁRIO

Núcleo urbano

Assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da 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.

Núcleo urbano informal

Aquele clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.

Núcleo urbano 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 ou pelo Distrito Federal.

GLOSSÁRIO

Demarcação urbanística

Procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos titulares de direitos inscritos nas matrículas ou nas transcrições dos imóveis ocupados para possibilitar a averbação nas matrículas da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município ou do Distrito Federal.

Certidão de Regularização Fundiária (CRF)

Documento expedido pelo Município ou pelo Distrito Federal 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.

GLOSSÁRIO

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 estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto, e do qual conste a identificação de seus ocupantes, o tempo da ocupação e a natureza da posse.

Legitimação fundiária

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

Ocupante

Aquele que mantenha poder de fato sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais.

GLOSSÁRIO

Áreas indispensáveis à segurança nacional

Os locais e as adjacências onde o Presidente da República e o Vice-Presidente da República trabalham ou residem oficialmente durante o mandato presidencial, e das infraestruturas críticas, cujas instalações, serviços e bens, se forem interrompidos ou destruídos, provocarão sérios impactos à sociedade e ao Estado.

Áreas de risco

Núcleos urbanos situados, ainda que parcialmente, em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, que dependem de estudos técnicos que examinem a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada, para a aprovação da Reurb.

Realização



**Corregedoria
das Comarcas do Interior**

Apoio

