

MINISTÉRIO DAS CIDADES

SECRETARIA NACIONAL DE ACESSIBILIDADE E PROGRAMAS URBANOS
DEPARTAMENTO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS URBANOS

Regularização Fundiária Urbana

MP 759/2016

MINISTÉRIO DAS
CIDADES



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL

- Diversos dados, de fontes distintas, revelam que entre **40% e 70%** da população urbana nas grandes cidades dos países em desenvolvimento, **estão vivendo em imóveis informais**.
- Estima-se que o Brasil possui **mais de 50%** dos seus imóveis urbanos com alguma irregularidade fundiária.
- Isso significa que aproximadamente **100 milhões de pessoas** moram em imóveis irregulares e estão privadas de algum tipo de equipamento urbano ou comunitário.

POLÍTICA NACIONAL

- **Demanda Sistematizada: 3.659.660 imóveis**

Terra Legal: mais de 412 núcleos urbanos informais com aproximadamente **237.413 imóveis**

Papel Passado: demanda apresentada nas seleções de 2013 e 2016 ultrapassa a **3,4 milhões de imóveis**

PAC/OGU: 1.102 contratos (SNH e SNSA) com componente de regularização fundiária sem execução, até o momento, totalizando **959.174 imóveis;**

POPULAÇÃO A SER BENEFICIADA: 14.6 milhões

NOVA POLÍTICA NACIONAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- A primeira ação foi a criação, no âmbito do Ministério das Cidades, do Grupo de Trabalho "**Rumos da Política Nacional de Regularização Fundiária**", com a finalidade de:
- Debater propostas de alteração da legislação federal existente sobre regularização fundiária;
- Definir diretrizes e metas para a Política Nacional de Regularização Fundiária.

NOVA POLÍTICA NACIONAL

- Partindo de um novo **marco legal** que **desburocratiza, simplifica, agiliza** e **destrava** os processos de regularização fundiária, o Governo Federal constrói uma nova política alicerçada na articulação interfederativa, na atuação em larga escala e na adoção desta ação como base das políticas de habitação e infraestrutura do país.

NOVA POLÍTICA NACIONAL

PROPOSTA

- Sistema de informação georreferenciado da regularização fundiária;
- Desenvolvimento de novas ferramentas para auxilio aos municípios;
- Capacitação dos atores responsáveis pela política de regularização;
- Apoio técnico, jurídico e administrativo a estados e municípios
- Repasse de recursos;
- Trabalho conjunto com a SNH e SNSA para melhorias habitacionais e implantação de infraestrutura nos núcleos urbanos regularizados;
- Formação de parcerias e acordos de cooperação técnica.
- Desenvolvimento de ações conjuntas MCidades, INCRA , SPU e SERFAL

REVISÃO DO MARCO LEGAL

PRINCIPAIS PONTOS DA REURB

- Conceito da Regularização Fundiária Urbana – Reurb;
- Conceito de Reurb-S e Reurb-E;
- Gratuidade do Registro
- Legitimação Fundiária;
- Legitimação de Posse;
- Ato Único de Registro;
- Direito Real de Laje;
- Arrecadação de Imóveis;

CONCEITO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Reurb

- Amplia-se o alcance da **Reurb** ao se considerar todos os núcleos informais com usos e características urbanas, ainda que situados em áreas rurais;
- Diversos núcleos, vilas e povoados estão fora do perímetro urbano ou de expansão urbana;
- A nova MP permite que milhares de domicílios, principalmente os da Amazônia Legal, possam ser regularizados.

NÚCLEO URBANO INFORMAL

- Altera-se o conceito de assentamento irregular para **núcleo urbano informal**, contemplando os núcleos clandestinos, irregulares ou aqueles nos quais, atendendo à legislação vigente à época da implantação ou regularização, não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos

CONCEITO DE REURB-S E REURB-E

- Simplificação na classificação da Reurb dando ao ente federativo a competência para determinar a modalidade de regularização, se **interesse social (Reurb-S)** ou **interesse específico (Reurb-E)**
- Elimina a dúvida quanto aos beneficiários da gratuidade dos atos de registro.

GRATUIDADE DO REGISTRO

Reurb - S

- São isentos de custas e emolumentos os atos registrais relacionados à **Reurb-S**;
- Os cartórios que não cumprirem a gratuidade prevista ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977/2009, sem prejuízo da extinção da delegação, observado o disposto no art. 30, § § 3º-A e 3º-B da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973

GRATUIDADE DO REGISTRO

Reurb - S

- registro do projeto de regularização fundiária , com abertura de matrícula individualizada para cada unidade imobiliária regularizada;
- a emissão e o primeiro registro da legitimação fundiária;
- a emissão, o primeiro registro do título de legitimação de posse e sua conversão em título de propriedade;
- a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até 70m²;
- o primeiro registro do direito real de laje; e
- o fornecimento de certidões de matrícula para o primeiro registro

FUNDO DE COMPENSAÇÃO

- A MP 759 autoriza o Conselho Nacional de Justiça a criar e regulamentar um fundo destinado à compensação, total ou parcial, dos atos registrais da Reurb-S, o qual será administrado por entidade integrada por registradores imobiliários e fiscalizado pela Corregedoria Nacional do CNJ
- O fundo viabiliza a gratuidade da Reurb-S possibilitando que a gratuidade continue para os beneficiários e Municípios.

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

- Novo instrumento criado pela MP 759, que a critério do ente público, possibilita a aquisição de direito de propriedade àquele que detiver área pública ou possuir área privada, integrante de núcleo urbano informal consolidado (**núcleos existentes até 22 de dezembro de 2016**).
- Por ser ato único de registro e aquisição originária, a unidade imobiliária restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames e não incide uma série de tributos de transferência (ITBI e ITCMD) que muitas vezes travavam a regularização.

LEGITIMAÇÃO DE POSSE

- As alterações no instrumento já existente ampliam as possibilidades de conversão de propriedade para além dos limites trazidos pela usucapião urbana (250m² e 05 anos de posse – imóvel residencial).
- Imóveis residenciais ou não com áreas superiores à 250m², deverão seguir os requisitos das demais modalidades da usucapião, não estando mais excluídos da legitimação de posse;
- Simplifica o procedimento existente retirando a obrigação prévia da demarcação urbanística.
- **Em suma: permitiu-se o reconhecimento administrativo da usucapião.**

ATO ÚNICO DE REGISTRO

- Registro único do projeto de regularização fundiária e da constituição do direito real aos beneficiários;
- Maior eficiência e economicidade no ato de registro, pois dispensa a necessidade de título individual para cada beneficiário da Reurb.

DIREITO REAL DE LAJE

- Viabiliza a titulação de duas famílias residentes em unidades habitacionais sobrepostas, com acessos independentes, no mesmo lote, de forma que cada uma detenha um direito real autônomo.
- Possibilita que os moradores destas unidades unifamiliares possam alienar autonomamente seus imóveis, além de criar uma nova mercadoria, no mercado imobiliário, que é “a laje”, passível de alienação.

ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS

- Regulamenta o artigo 1.276 do Código Civil que trata do abandono de imóvel urbano.
- O município poderá arrecadar e transferir para seu patrimônio os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-lo em seu patrimônio
- O instrumento proporciona que o município dê uma destinação para aqueles prédios abandonados e terrenos baldios que, muitas vezes, causam problemas de saúde e segurança pública;
- A MP grava os imóveis arrecadados, destinando-os prioritariamente aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S e outros usos de utilidade pública.

DISPENSA DE DESAFETAÇÃO

Uma alteração que causa grande impacto é a previsão expressa da dispensa de desafetação, da autorização legislativa, avaliação prévia e de licitação para regularização fundiária. Estes procedimentos prévios dificultavam as ações de regularização fundiária de núcleos urbanos consolidados há anos.

MINISTÉRIO DAS CIDADES

SECRETARIA NACIONAL DE PROGRAMAS URBANOS

DEPARTAMENTO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS URBANOS

Silvio Figueiredo

Diretor

Fone: (61) 2108.1347

Cel: (61) 99289.6440

email: silvio.figueiredo@cidades.gov.br

MINISTÉRIO DAS
CIDADES

