

# **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO POLÍTICA PÚBLICA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E ECONÔMICO**

## **Lei 13.465/2017**

2021

Diretoria Técnica de Regularização Fundiária  
/Cohab Campinas

**A questão da propriedade da terra, da ineficiência na arrecadação de impostos, da criminalidade, da baixa eficácia das políticas públicas e da insegurança jurídica está na agenda dos entraves ao desenvolvimento dos países há muitas décadas.**

Fonte: Relatório de Reunião. Cúpula das Américas -  
Fórum Econômico Mundial, jan 2003.

Refletir sobre a **Regularização Fundiária** como um desafio às políticas públicas de desenvolvimento regional, urbano e habitacional impõem oportunidades renovadas aos especialistas e gestores públicos.



# Por que a Regularização Fundiária é um desafio à Política Urbana de **todas as cidades**

## Por quê?

- ✓ a irregularidade na propriedade da terra urbana chega a alcançar taxas médias de 60%, em Campinas, segundo estudos do Grupo de Governança de Terras - Instituto de Economia da Unicamp;
- ✓ a irregularidade na posse e na propriedade da terra envolve as áreas ocupadas pela população de baixa renda, mas também os loteamentos e condomínios residenciais irregularmente implantados para população de média e alta renda.

→ **DIAGNÓSTICO e mapeamento da situação fundiária local:**  
territorialização das informações para apontamento da irregularidade  
na baixa renda e na média/alta renda



total de **262** núcleos urbanos irregulares

---

interesse  
social

total de **75** loteamentos de interesse

---

específicos irregulares

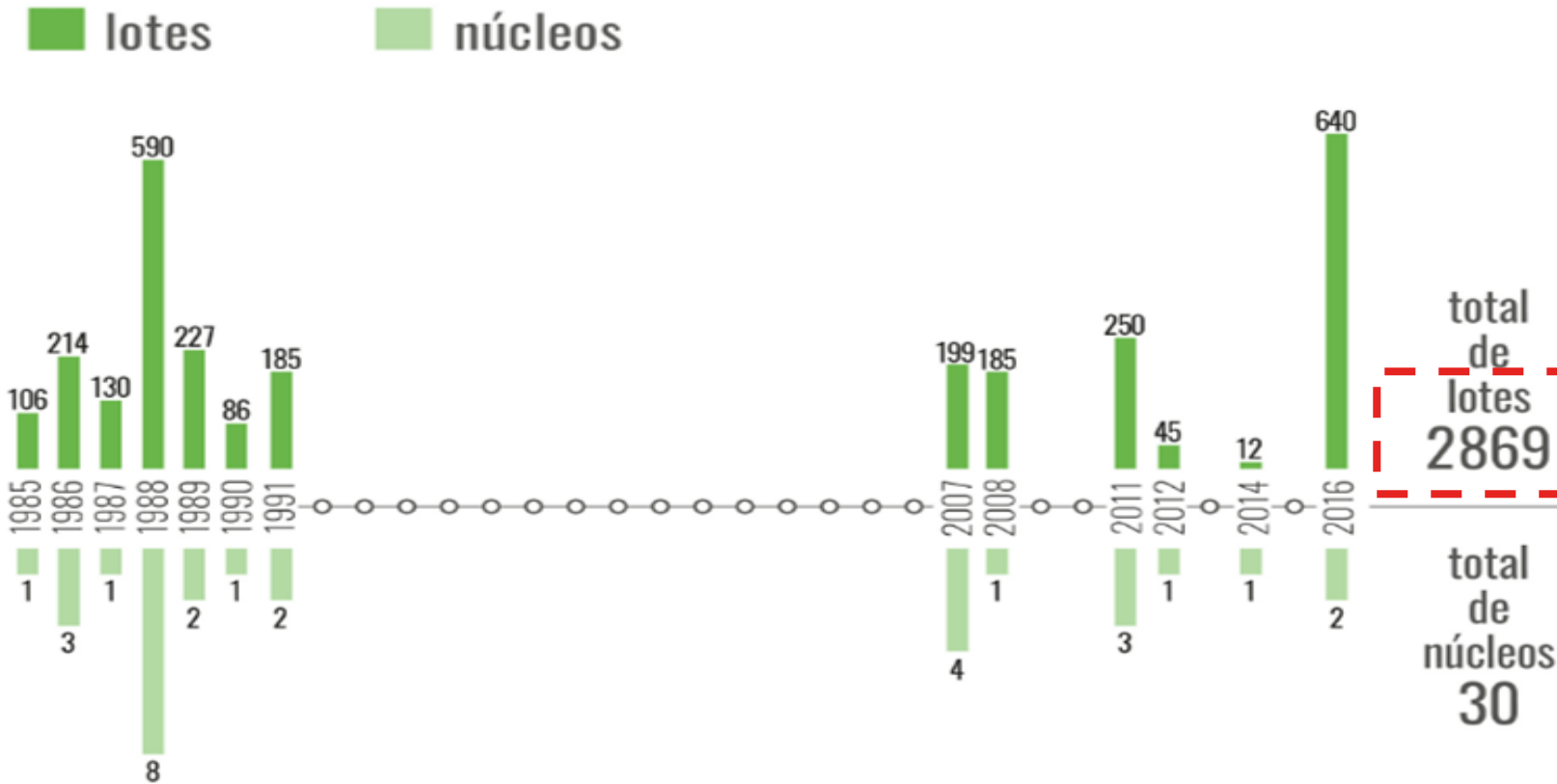


**100 mil**  
domicílios



**400 mil**  
pessoas

# Quantidade de lotes e núcleos urbanos aprovados e registrados (1985-2016) através do processo de Regularização Fundiária de Interesse Social



**6.734**  
**títulos em**  
**32 anos**  
=  
3.865  
provisórios  
+  
títulos  
definitivos

total de lotes  
**2869**

total de núcleos  
**30**

# Quando Isso COMEÇOU???

- 1500. Descobrimento do Brasil / Ocupação Portuguesa. (Domínio de Deus. Direito de Conquista. Bem público)
- 1531/1534. capitanias hereditárias e sesmarias (1375)
- 1822. fim das sesmarias
- 1843. registro geral de hipoteca
- 1850. lei de terras devolutas    1854. registro do vigário
- 1864. registros públicos
- 1916. Código Civil
- 1924. Decreto 4.827
- 1969. Decreto-Lei 1000
- 1973. Lei 6.015
- 2002. Código Civil

# Uso e ocupação do Solo



- **Dec-Lei n. 58/1937:** loteamento urbano/rural; caráter privado (relação loteador/adquirente; venda/oferta pública/ a prestações);
- **Decreto n. 5.481/1928:** alienação parcial-5pavimentos;
- **Decreto n. 5.234/1943:** 3oumais pavimentos;
- **Lei n. 285/1948:** 2 ou mais pavimentos;
- **Lei Federal n. 4.591/1964:** Condomínio Edilício/incorporação;
- **Decreto-Lei n. 271/1967:** loteamento urbano/caráter público/condomínio de lotes;
- **Lei Federal n. 6.766/1979:** caráter público;
- **Leis Estaduais:** (art.24,ConstituiçãoFederal);
- **Leis Municipais:** (art.30,VIII,ConstituiçãoFederal);
- **Lei Federal nº 6.015/1973:** registro imobiliário.



# MARCOS LEGAIS NACIONAIS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



## **Lei 610, de 1850**

- Dispôs sobre as terras devolutas do Império;
- Alienação somente por venda;
- Criou a legitimação de posse;

## **Lei 6.766, de 1979.**

- regrou o parcelamento urbano;
- proibiu o parcelamento sem aprovação;
- regrou o depósito dos pagamentos;
- responsabilidade Loteador / Município;
- notificação;
- criminalizou a conduta.

# MARCOS LEGAIS NACIONAIS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



## **Lei 10.257, de 2001.**

- relaciona a regularização como diretriz geral;
- cita como instrumento de Política Urbana;
- consórcio imobiliário (2017);

## **MP 459 ou Lei 11.977, de 2009.**

- convertida na Lei 11.977, de 2009;
- criou o Programa Minha Casa Minha Vida;
- criou o Registro Eletrônico;
- Regrou a Regularização Fundiária Urbana: - trouxe conceitos;
- criou institutos;
- criou modalidades de regularização (-S e -E);

# MARCOS LEGAIS NACIONAIS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



## **MP 514 ou Lei 12.424, de 2011.**

- Convertida na Lei 12.424, de 2011;
- Aprimorou o marco anterior;
- Estabeleceu o prazo de 5 anos para a ocupação ser considerada de interesse social;
- Permitiu a regularização por etapas ou trechos; - Autorizou a prática dos atos de registro pelo 'agentes promotores';
- Detalhou o procedimento de demarcação;
- Permitiu legitimação de posse para titular de fração ideal

## **MP 759, de 2016.**

- Alterou leis nacionais referentes à reforma agrária e nominou como Regularização fundiária rural.
- Na regularização urbana (REURB), trouxe conceitos novos, porém, vazios;
- Criou institutos do Direito Civil.
- Regrou a avaliação e alienação dos bens da União

# MARCOS LEGAIS NACIONAIS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



## Lei 13.465, de 2017.

- Aperfeiçoou a MP 759;
- Criou e/ou aperfeiçoou vários institutos: Reurb (urbana)
- Reforma Agrária/Assentamentos/bens da União;
- Arrecadação de Imóveis Abandonados;
- Consórcio Imobiliário;
- Direito Real de Laje;
- Condomínio de Lotes;
- Condomínio Urbano Simples;
- Loteamento com acesso controlado;
- Decreto 9.310, de 2018

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

## Lei -13.465/2017

# Principais objetivos

- desburocratiza, simplifica, agiliza e destrava os procedimentos da regularização fundiária urbana;
- Amplia a possibilidades de **acesso à terra urbanizada** pela população de baixa renda;
- promove o resgate da cidadania, **aquece o mercado imobiliário, com novos registros de imóveis** e o crescimento econômico do Município.

# Multidisciplinar



## REURB: conceito / instrumentos

<ul style="list-style-type: none"><li>• Reurb-S      Reurb-E</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gratuidade do Registro</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ato Único de Registro</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Legitimação Fundiária</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Legitimação de Posse</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Direito Real de Laje</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Condomínio de Lotes</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Condomínio Urbano Simples</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Loteamentos /Acesso Controlado</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Arrecadação de Imóveis</li></ul>



# LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

- **Instrumento** criado pela **nova legislação**, 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 **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, não incidindo tributos de transferência como o ITBI e ITCMD.

## LEGITIMAÇÃO DE POSSE

- As alterações no instrumento já existente ampliam as possibilidades de conversão de propriedade para além dos limites trazidos pela usucapião urbana (**250m<sup>2</sup> e 05 anos de posse – imóvel residencial**).
- Imóveis **residenciais ou não**, com áreas **superiores à 250m<sup>2</sup>**, 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** da CRF com o 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**, no mesmo lote, de forma que cada uma tenha sua matrícula;
- 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.

# ARRECAÇÃO 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 quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, **não adimplir** os ônus fiscais, **por 05 anos**.
- O instrumento permite que o Município dê uma destinação para aqueles prédios abandonados e terrenos baldios que, muitas vezes, causam problemas de saúde e segurança pública.

# CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Quando um mesmo **imóvel contiver** construções de casas, poderá ser instituído o **Condomínio Urbano Simples**, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

# CONDOMÍNIO DE LOTES

- **Altera a Lei nº 10.406/2002 – “Código Civil”**
- **Art. 1.358-A.** Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes, que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.
- **Acrescenta § 7º ao Art. 2º da Lei 6.766/79**
- **§ 7º** O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

# LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

- **Acrescenta § 8º ao Art. 2º da Lei 6.766/79**
- **§ 8º Constitui Loteamento de Acesso Controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.”**



# COMPETE AOS MUNICÍPIOS

- **classificar** as modalidades da **Reurb (S ou E)**
- processar, **analisar, aprovar** os projetos de regularização fundiária e encaminha-los ao **registro**;
- **notificar** os proprietários, loteadores, incorporadores, **confinantes e terceiros** eventualmente interessados, para, querendo, **apresentar impugnação** no prazo de **30 dias**, contados da data de recebimento da notificação.
- **ausência de manifestação** será interpretada como **concordância**.

# CÂMARA DE PREVENÇÃO E RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

- Os **Municípios** poderão **criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos**, no âmbito da administração local, com competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb , mediante solução consensual;
- O modo de **composição e funcionamento** das câmaras será estabelecido em **ato do Poder Executivo Municipal**.

# FASES DA REURB

- **requerimento** dos legitimados;
- **elaboração** do projeto de regularização fundiária;
- **processamento** administrativo do requerimento, classificação da modalidade e notificações;
- **análise** e saneamento do processo administrativo;
- **aprovação** do projeto de regularização;
- **expedição** da Certidão de Regularização Fundiária - **CRF**;
- **registro** da **CRF e projeto** aprovado com abertura de matrículas individualizadas.

# PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

- **levantamento** planialtimétrico cadastral com **georreferenciamento**;
- **planta do perímetro** com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando possível;
- **projeto urbanístico** de regularização e memoriais técnicos;
- **estudo técnico** para situação de **risco**, quando for o caso;
- **estudo técnico ambiental**, quando for o caso;
- **cronograma físico de obras** e serviços de implantação da infraestrutura essencial e compensações urbanísticas e ambientais,
- **termo de compromisso** assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico.

# INFRAESTRUTURA ESSENCIAL

- sistema de **abastecimento de água potável**, coletivo ou individual;
- sistema de coleta e **tratamento do esgotamento sanitário**, coletivo ou individual;
- rede de **distribuição de energia** elétrica domiciliar;
- sistema de **drenagem**, quando necessário
- **outros equipamentos** a serem definidos pelos **Municípios** em função das necessidades locais e características regionais.

# CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA CRF

Documento expedido pelo Município quando da aprovação da Reurb, constituído de:

- **projeto de regularização** fundiária aprovado
- **cronograma físico** de implantação da infraestrutura essencial e compensações urbanísticas e ambientais;
- **termo de compromisso** relativo a execução do cronograma;
- no caso de Legitimação Fundiária e da Legitimação de Posse, a **listagem dos ocupantes** do núcleo urbano com a devida qualificação e os direitos reais que lhes foram conferidos.

# QUAL É O NOSSO PAPEL?

# ÁREA OCUPADA



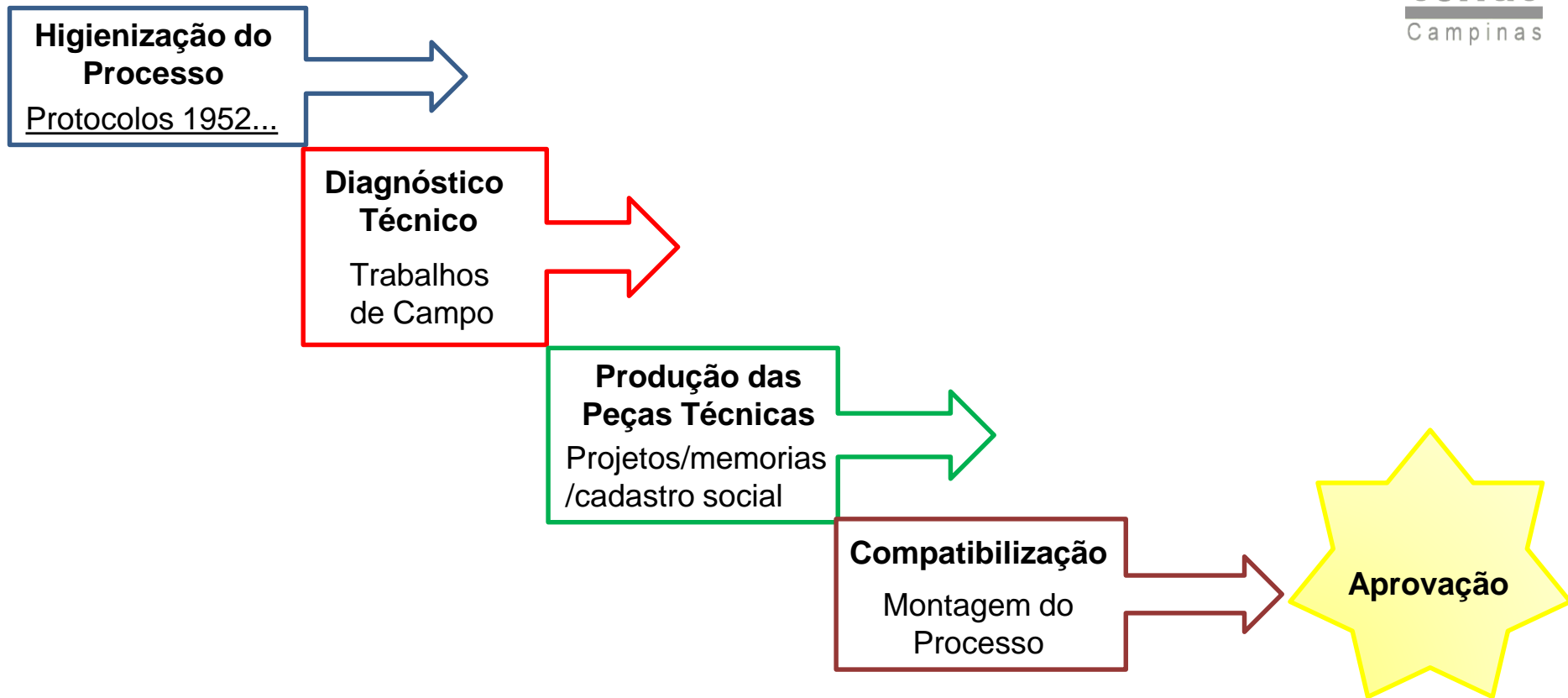
Usar conhecimento técnico para fazer as adequações urbanísticas, ambientais, infraestrutura.



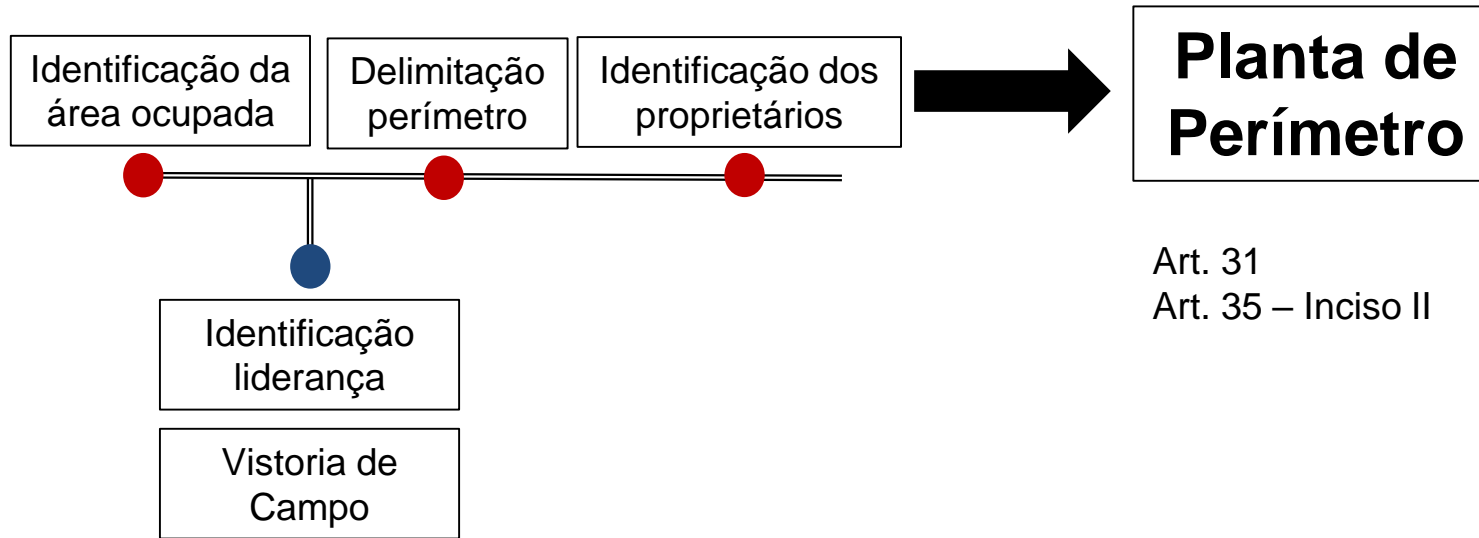
Titular (dar direito a propriedade).



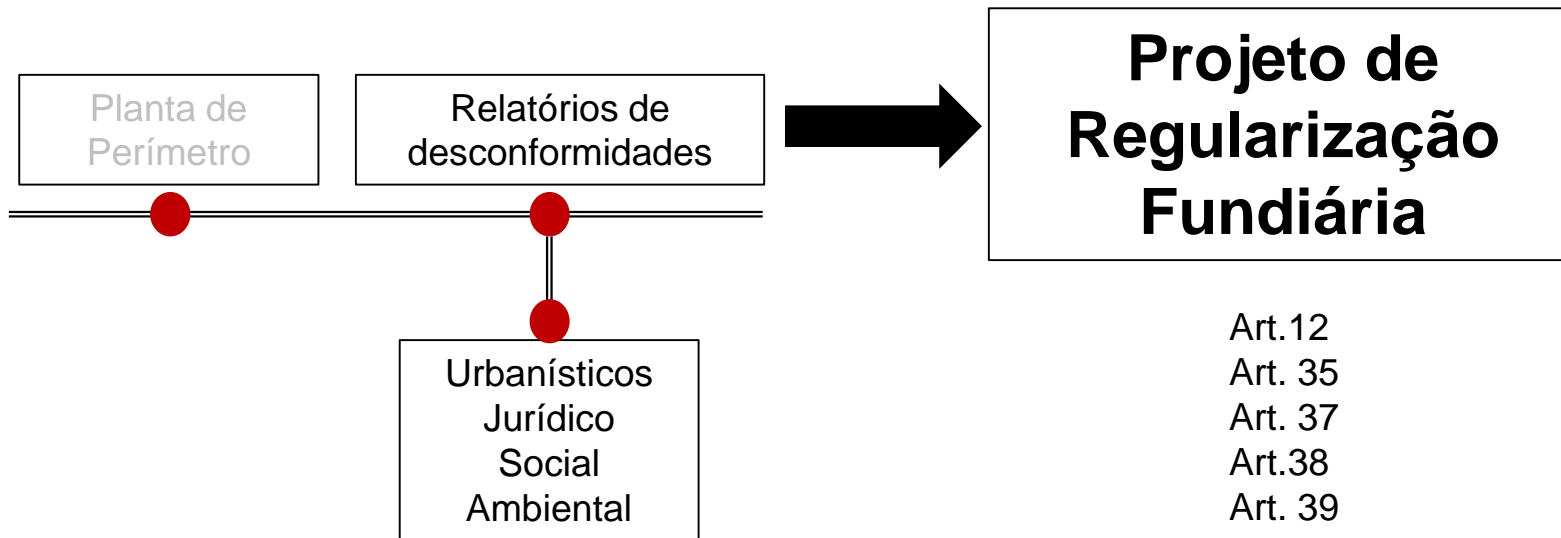
# PLANEJAMENTO DA REGULARIZAÇÃO – PÓS APROVAÇÃO DA LEI 13.465/2017



# TIMELINE DA DIRETORIA



## TIMELINE DA DIRETORIA



# TIMELINE DA DIRETORIA

Projeto de Regularização  
Fundiária



Projeto  
Urbanístico

Art. 36

Definição  
Lotes,  
Viários,  
Áreas de  
remoção  
EPC  
EPU  
Área verde  
Obras de  
Infraestrutura

# TIMELINE DA DIRETORIA

Projeto  
Urbanístico

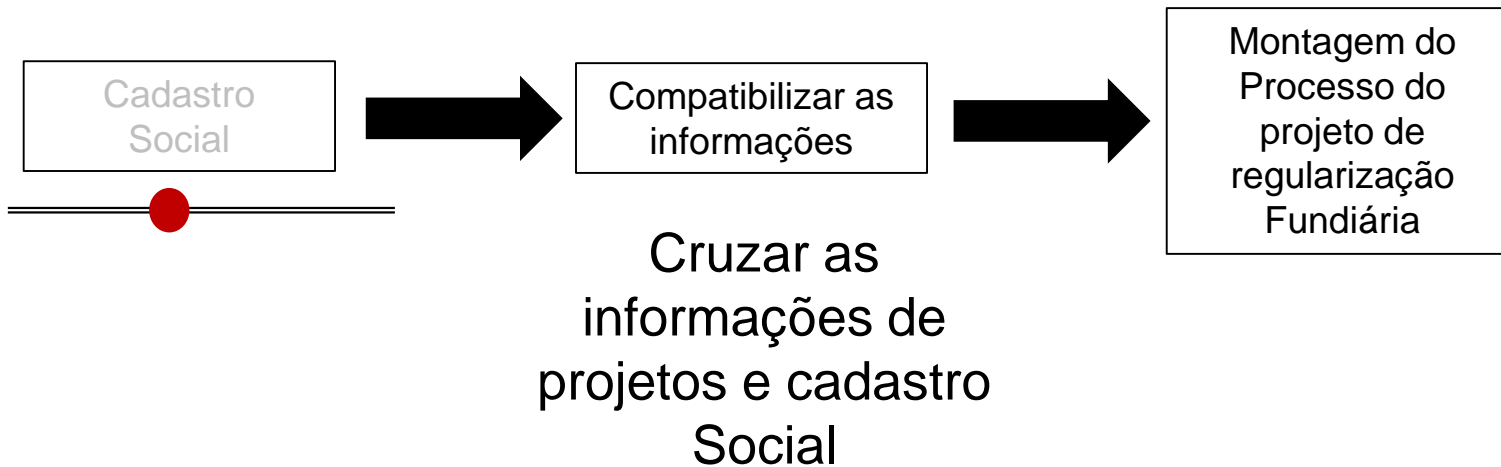


Cadastro  
Social

Art. 13  
Art. 14  
Art.15  
Art.17  
Art. 23  
Art. 34  
Art. 25  
Art. 26  
Art. 40  
Art. 41

Identificação – garantir o  
direito real de propriedade

## TIMELINE DA DIRETORIA



# TIMELINE DA DIRETORIA

Montagem do  
processo do  
projeto de  
regularização  
fundiária



**Elaboração CRF**  
Certidão de  
Regularização  
Fundiária



Requerimento ao  
Cartório

Art.42

Art. 40  
Art. 41



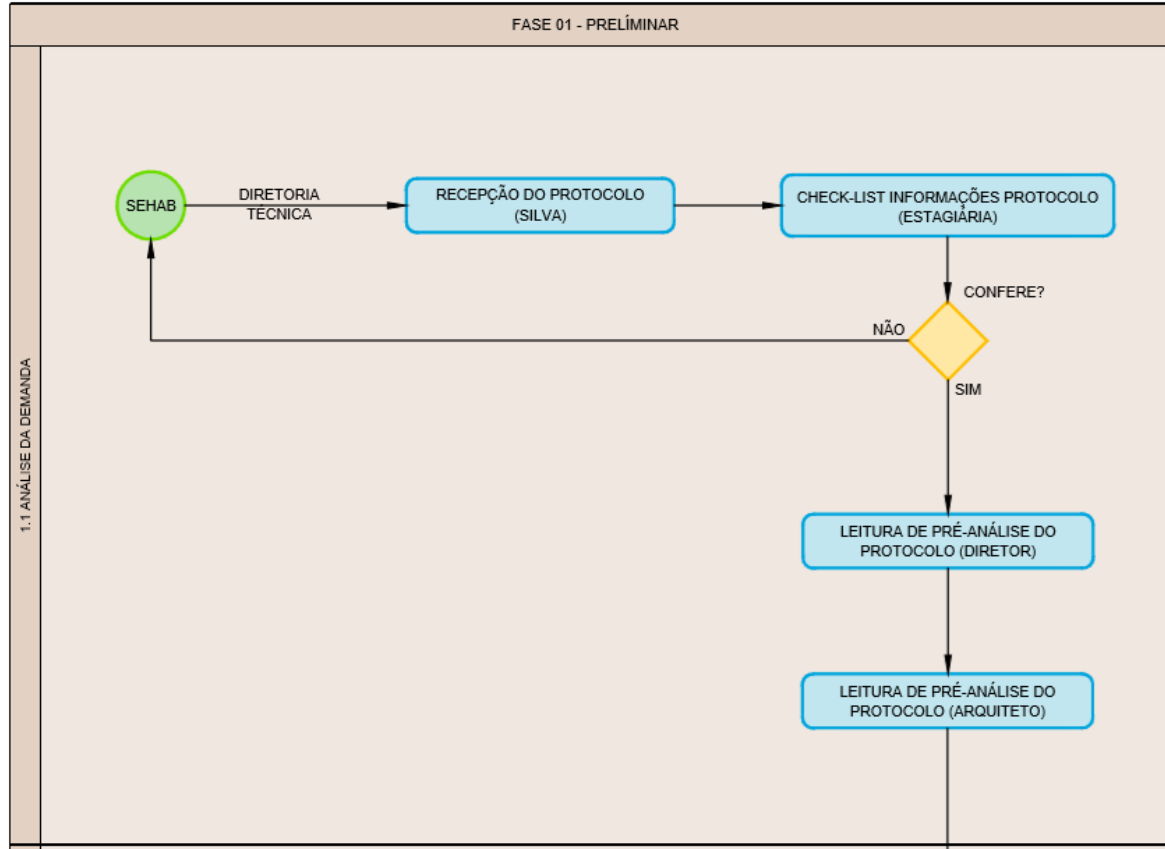
Palavra-Chave foi:

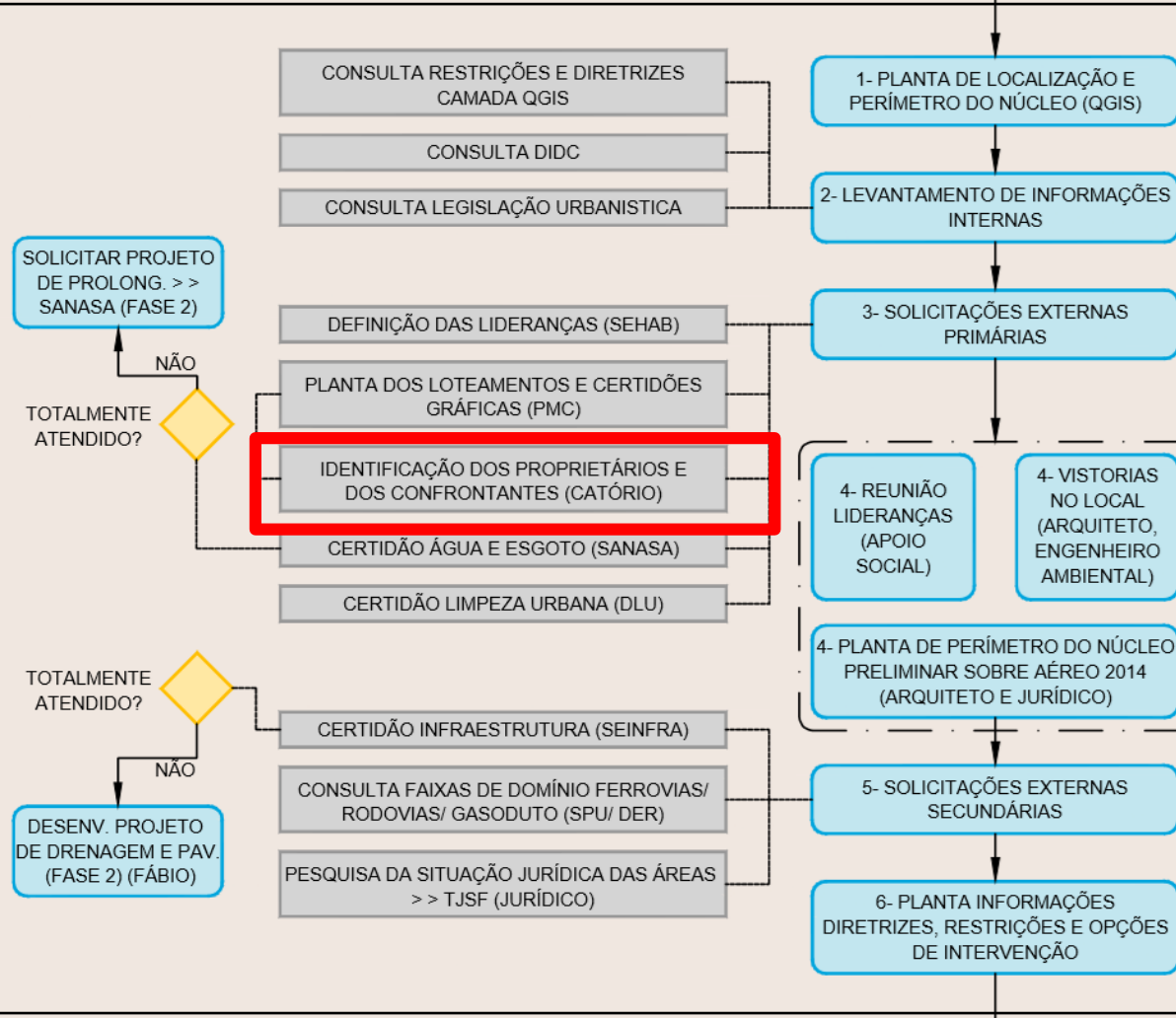
# ORGANIZAÇÃO

- Criar e estabelecer equipe fixa para o trabalho;
- Estabelecer procedimento e rotina;
- Criação e a gestão do fluxo;
- Conhecimento Compartilhado;
- Estabelecer metas e prazos;
- Trabalhar com gestão horizontal e não e vertical.

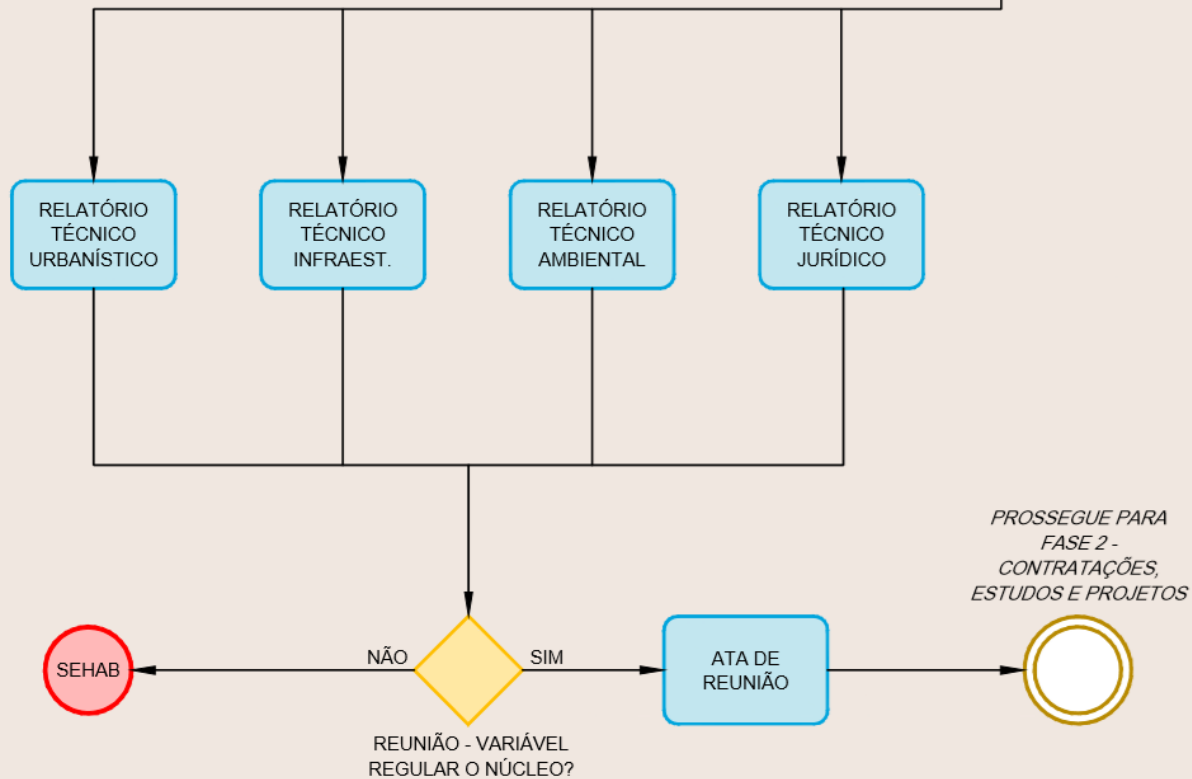


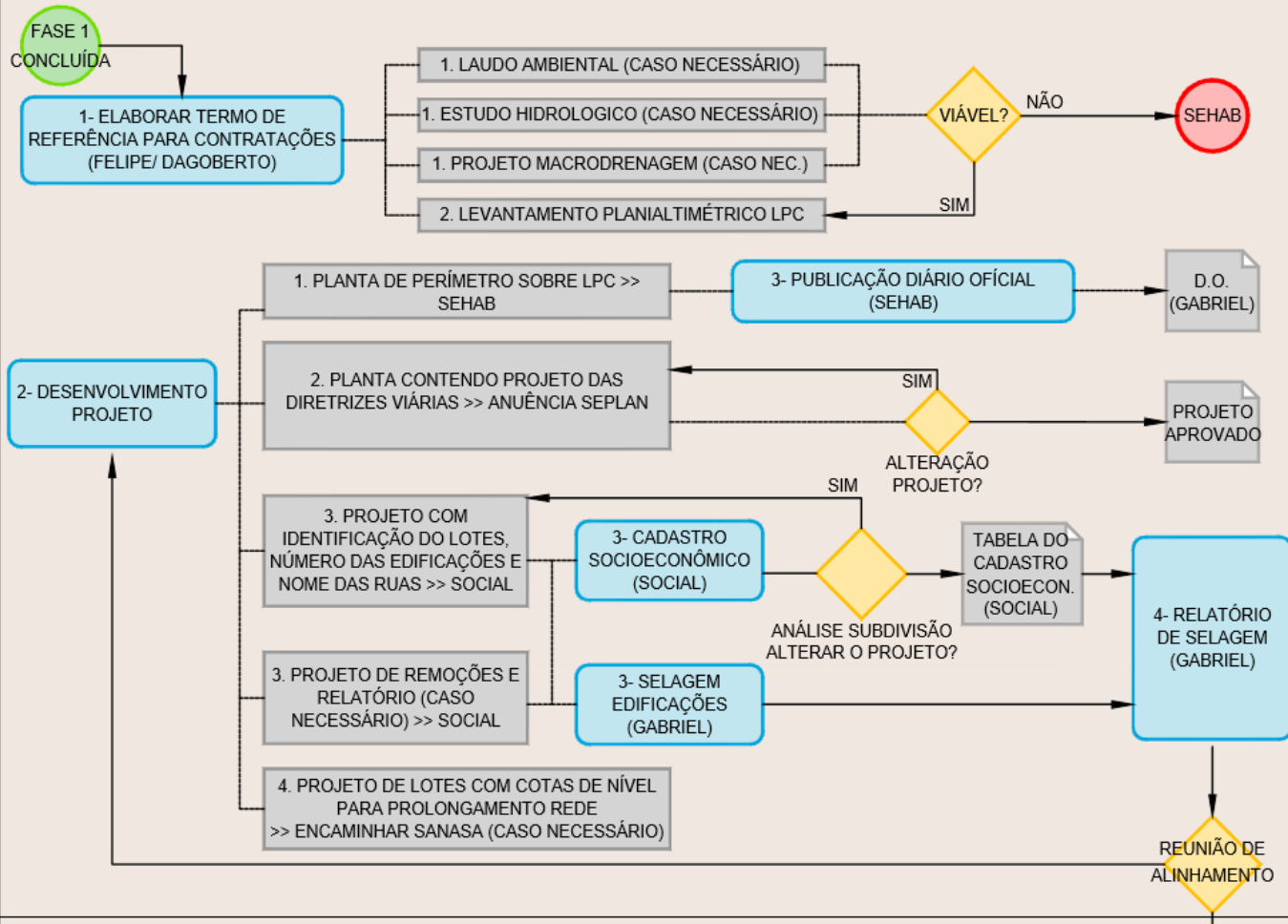
# 2ª Fase - Diagnóstico



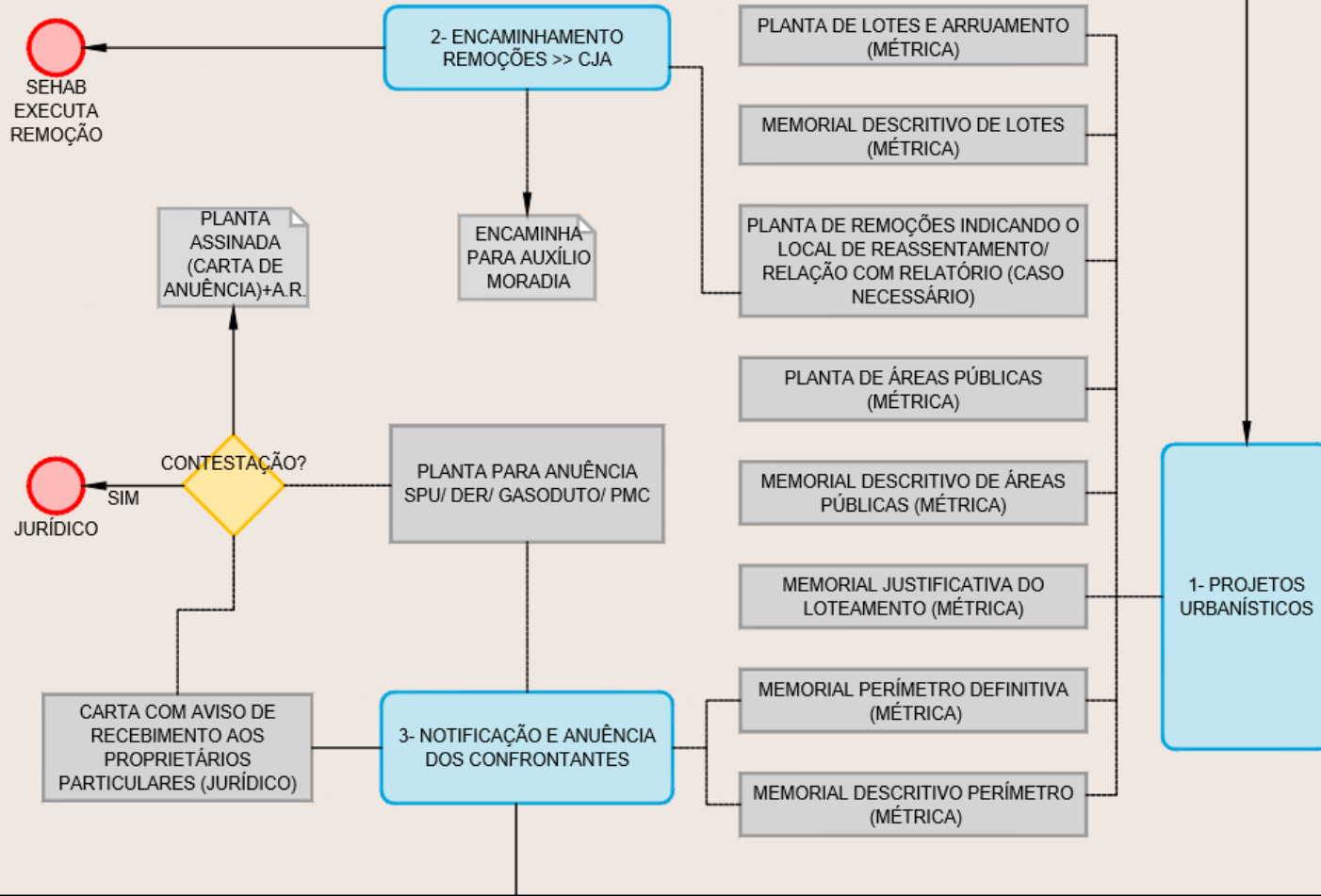


1.3 RELATÓRIO DE DIAGNÓSTICO

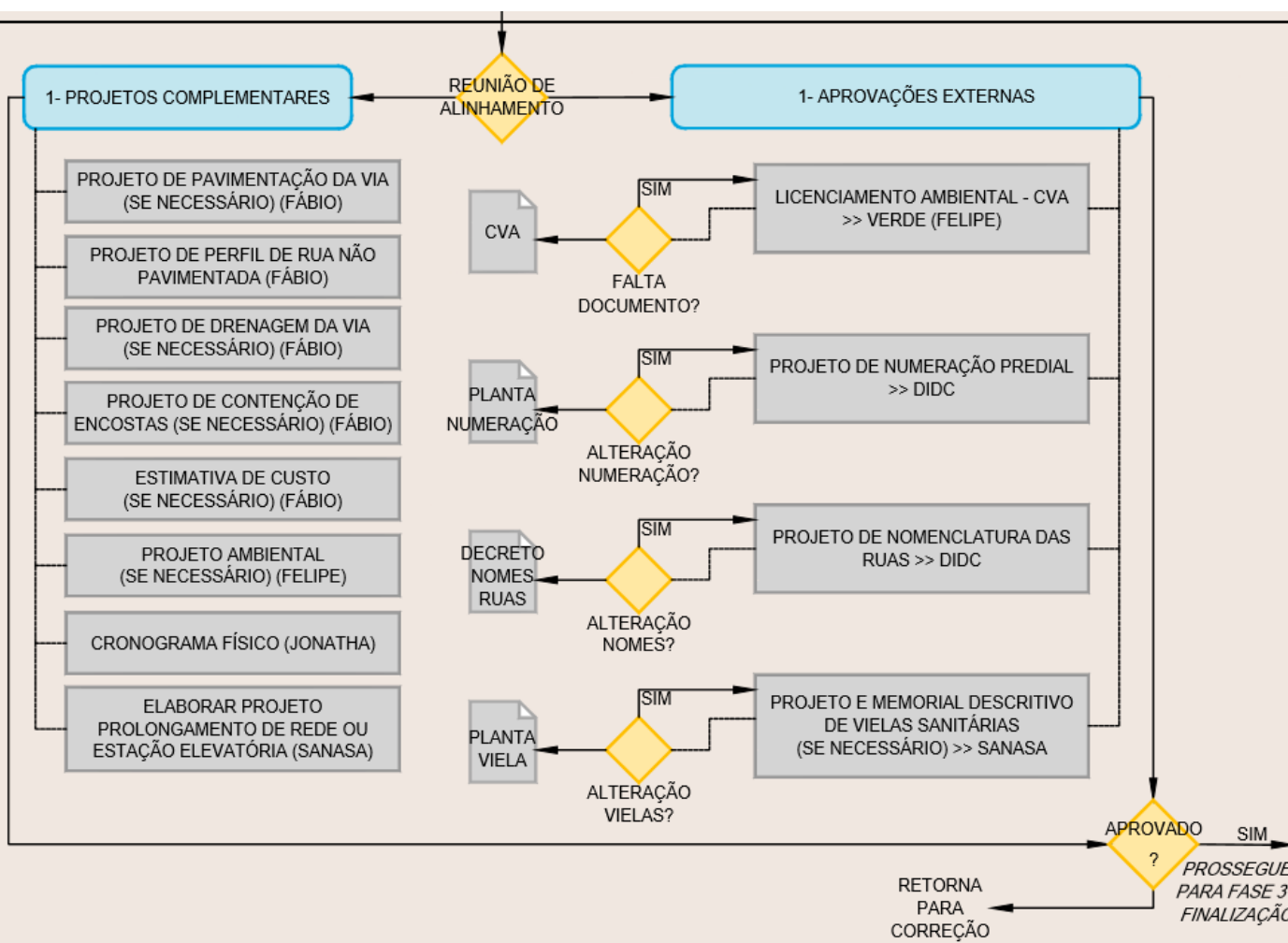


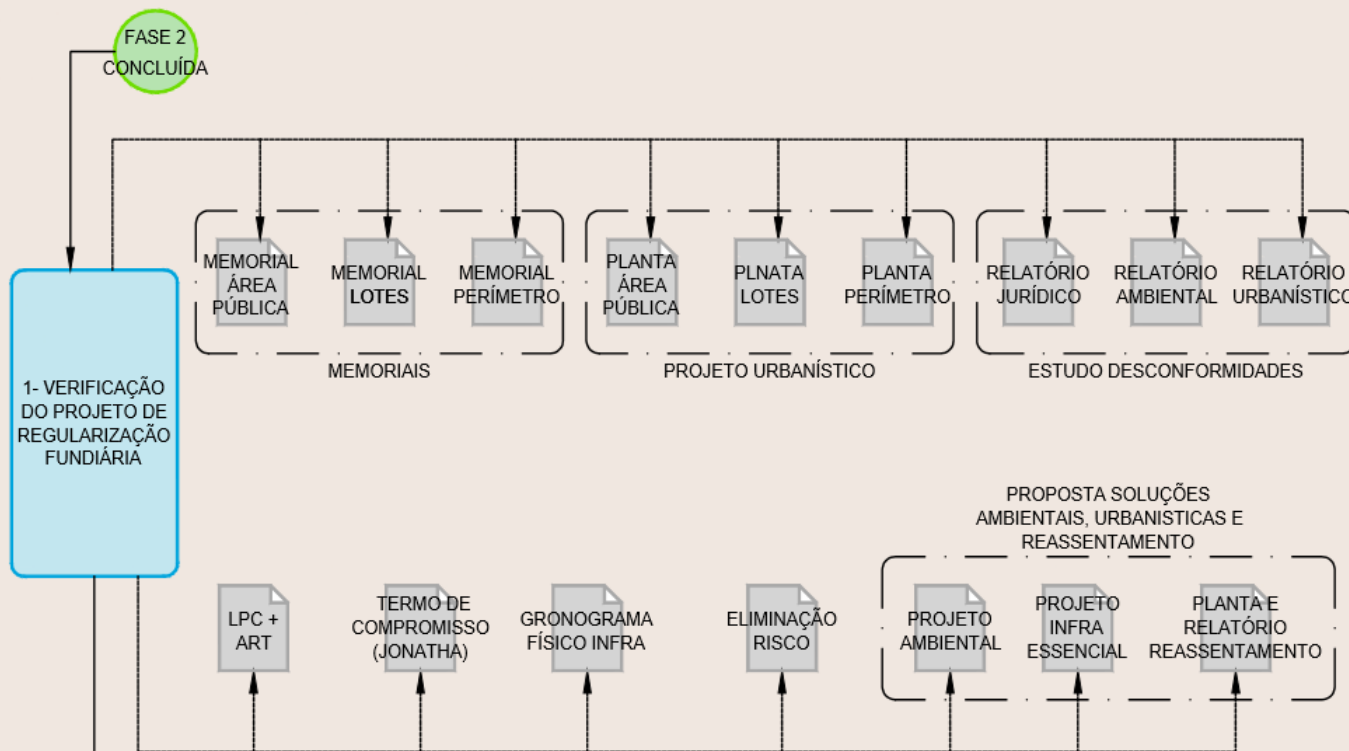


2.2 PRODUÇÃO DOS PROJETOS DEFINITIVOS



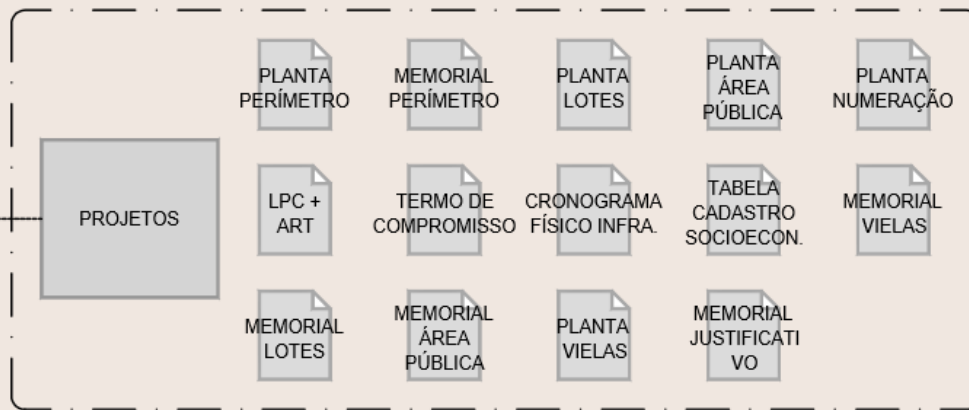
2.3 PROJETOS COMPLEMENTARES E APROVAÇÃO





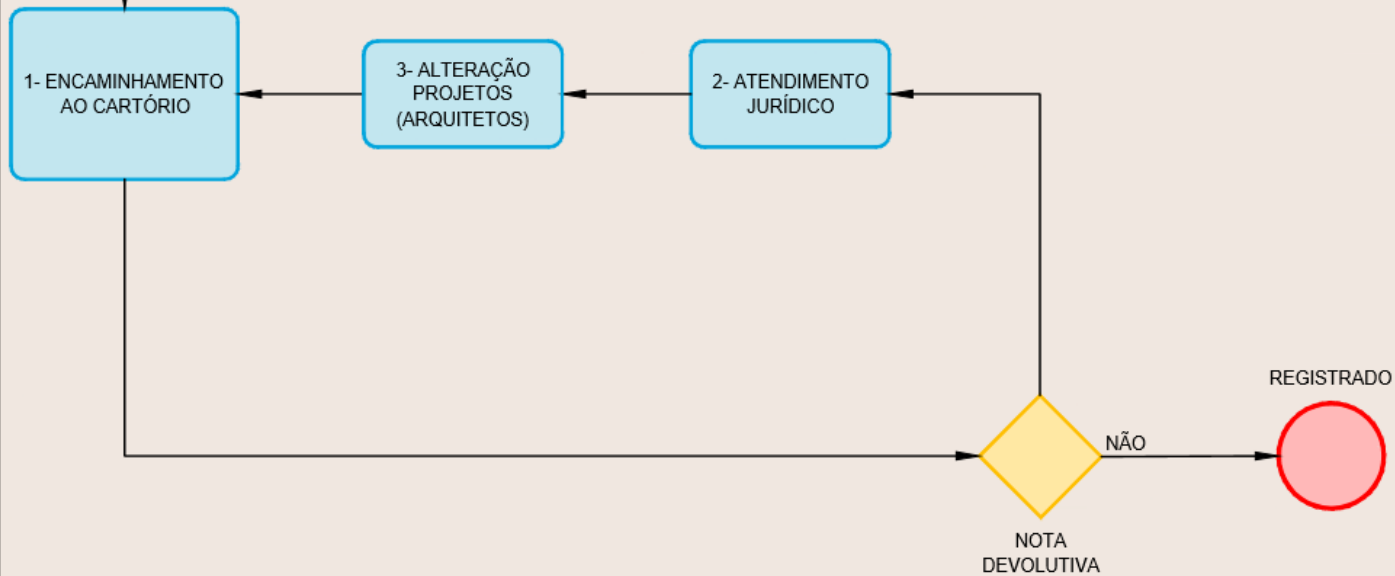
1- JUNTADA DE DOCUMENTAÇÃO DO CARTÓRIO E ENCAMINHAMENTO AO JURÍDICO

2- COLETA DE ASSINATURAS



MONTAGEM DA CRF (JURÍDICO)





# Principais Desafios



1. Mudança do Paradigma;
2. Aplicabilidade e Conhecimento da legislação (13.465/2017);
3. Multidisciplinaridade de atores (arquitetos, engenheiros, advogados, assistentes sociais, geógrafos, topógrafos, biólogos, gestores públicos, ministério público, cartórios....);
4. Controle de adensamento populacional;
5. Ações de remoção;
6. Produção de novas unidades habitacionais;
7. Órgão Público (REG-FUND - ferramenta com planejamento urbano e planos urbanísticos);
8. Divulgação da importância da Urbanização e da Regularização Fundiária (desenvolvimento econômico);
9. Direito de moradia digna;
10. Desenvolvimento urbano, social e ambiental.

# Obrigado

**DIRETORIA TÉCNICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
2021**