

LEI 13.465 DE 11 DE JULHO DE 2017

GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA

RUI COSTA

GOVERNADOR DO ESTADO DA BAHIA

ANANDA TEIXEIRA LAGE

SECRETÁRIA EM EXERCÍCIO

LUIZ HUMBERTO LISBOA CASTRO

SUPERINTENDENTE DE HABITAÇÃO

MATHEUS COSTA SILVA

COORDENADOR DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ANA PAULA CARLOS/MARIA CHIRLEINA C. VARÃO

EQUIPE COORDENAÇÃO TÉCNICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SEDUR -SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Institui normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana



CONCEITOS

Núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural.

Núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes.

Núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão.

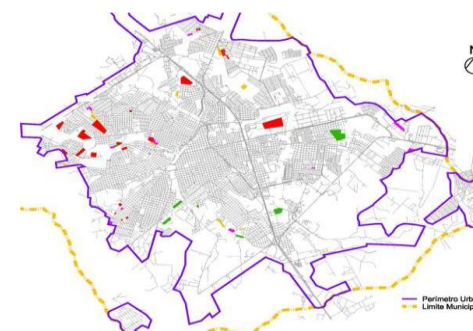
Ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

Demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb.

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.

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



ZEIS

Considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

O Município e o Distrito Federal **poderão instituir como instrumento de planejamento urbano** Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

OBS: A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.



LAJE

- O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.
- O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.
- A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.
- O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes.

MODALIDADES (ART.13)

- **Reurb de Interesse Social (Reurb-S)** - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais **ocupados predominantemente por população de baixa renda**

- **Reurb de Interesse Específico (Reurb-E)** - **OBS:** Na **Reurb-E**, promovida sobre bem público, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada **ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada**, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB

- a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios;
- o Ministério Público;
- o Ministério Público;
- proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- os seus beneficiários

ISENÇÃO (REUB-S)

- O primeiro registro da Reurb-S;
- O fornecimento de certidões de registro para os atos previstos na lei;
- O primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S;
- A aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;
- A primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até 70 m;²
- O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
- O registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade
- O registro da legitimação fundiária.

- O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de **sessenta dias**, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.
- Com o registro da CRF, **serão incorporados automaticamente ao patrimônio público** as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.
- As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.



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.

AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

- 1- Planta e memorial descritivo da área a ser regularizada;
- 2- Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.



PROCEDIMENTOS DO CARTÓRIO

Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de **quinze dias**, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

➤ O registro do projeto Reurb aprovado importa em:

I - abertura de nova matrícula, quando for o caso;

II - abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e

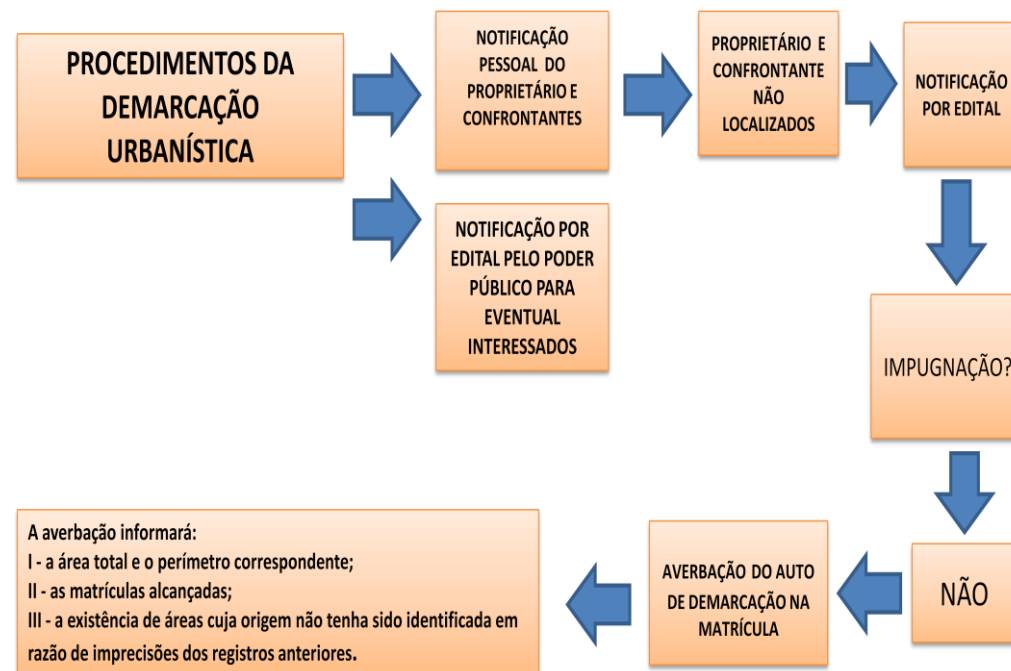
III - registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Requerer o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado ao oficial do cartório de registro de imóveis.

Encaminhar ao cartório:

- **Instrumento indicativo do direito real constituído;**
- **Listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades;**
- **Em caso de recusa**, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá **nota devolutiva fundamentada**, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.
- **OBS: Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único.**



OBS: Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

INSTITUTOS JURÍDICOS

- I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse
- II - a usucapião
- III - a desapropriação em favor dos possuidores
- IV - a arrecadação de bem vago
- V - o consórcio imobiliário
- VI - a desapropriação por interesse social
- VII - o direito de preempção
- VIII - a transferência do direito de construir
- IX - a requisição, em caso de perigo público iminente
- X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular
- XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor
- XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XIII - a concessão de direito real de uso;
- XIV - a doação; e
- XV - a compra e venda.

CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - CRF

É o ato administrativo de **aprovação da regularização** que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- O nome do núcleo urbano regularizado;
- A 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 que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, com a qualificação.

CONCLUSÃO DA REURB

A decisão da autoridade deverá:

- IDENTIFICAR AS INTERVENÇÕES A SEREM EXECUTADAS, SE FOR O CASO;
- APROVAR O PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA;
- IDENTIFICAR E DECLARAR OS OCUPANTES DE CADA UNIDADE IMOBILIÁRIA

A aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado.

DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

CONCEITO - Constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, ao detentor em área pública ou privada, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado, existente em 22/12/2016.

DOCUMENTOS PARA O REGISTRO DA AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE

- CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF)
- PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA APROVADO
- A LISTAGEM DOS OCUPANTES E SUA DEVIDA QUALIFICAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA QUE OCUPAM

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DO REQUERIMENTO

OBS: Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.



- 1- Determinar a **titularidade** do domínio dos imóveis;
- 2- **Notificar** os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, **apresentar impugnação** no prazo de **trinta dias**;
- 3- Tratando-se de **imóveis públicos municipais**: notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo **de trinta dias**;
- 4- Na hipótese de apresentação de impugnação será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos;
- 5- A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição.
- 6- A **notificação da Reurb** também será feita por meio de publicação de **edital**, com **prazo de trinta dias**, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:
 - I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados;
 - e
 - II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.
- 7- A ausência de manifestação dos indicados será interpretada como concordância com a Reurb.

OBS: Fica dispensada a pesquisa de titularidade e notificação, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

FASES:

- Requerimento dos legitimados;
- Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária;
- Procedimento administrativo do requerimento;
- Decisão da autoridade competente;
- Expedição da CRF pelo município;
- Registro da CRF e do Projeto de Regularização Fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

DA LEGITIMAÇÃO DA POSSE (IMÓVEIS PRIVADOS)

CONCEITO - Constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a POSSE de imóvel objeto da Reurb, o qual é conversível em direito real de propriedade.

CONVERSÃO EM PROPRIEDADE

- Concessão do PP do título de legitimação de Posse
- Registro do título de legitimação de posse na matrícula
- Prazo de cinco anos ou mais
- Pedido ao RI de conversão do título em registro de propriedade, desde que atendidos o art. 183 da CF.

OU

- Registro da aquisição da propriedade se cumpridos os requisitos usucapião

COMPETE AOS MUNICÍPIOS

- Classificar as modalidades da Reurb (desde que o instaurador não seja ente federativo);
- Processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária;
- Emitir a CRF



OBSERVAÇÕES

- O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até **cento e oitenta dias**, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.
- **A inércia do Município** implica a automática fixação da modalidade, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município.
- A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei. Na **hipótese de indeferimento**, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.