



Orientações sobre **Reurb**

COMISSÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL



CREA-SC

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Santa Catarina



Orientações sobre

Reurb

COMISSÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL



CREA-SC

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Santa Catarina



Apresentação

A presente Cartilha traz uma contextualização da Política de Regularização Fundiária Urbana - Reurb; orientações básicas acerca do papel e atuação da Administração Municipal; bem como informações sobre os técnicos habilitados e as respectivas atuações junto ao processamento e etapas da regularização fundiária urbana.

Fundamentado por suas atribuições legais e engajamento social, o CREA-SC sendo o órgão responsável pela fiscalização do exercício profissional nas áreas de engenharia e agronomia busca através de publicação e

distribuição da CARTILHA DE REGULARI-
ZAÇÃO FUNDIÁRIA contribuir para o aperfeiçoamento e melhor aplicabilidade das políticas públicas que visem diminuir as desconformidades urbanísticas através da regularização de construções e do parcelamento de solo muitas vezes inserido ao contexto urbanístico sem os devidos estudos e principalmente a margem da legislação vigente.

Neste sentido, o CREA-SC apresenta essa publicação tendo como fio condutor a sua obrigação institucional por um desenvolvimento urbano mais integrado e justo.



Efeitos Urbanísticos do Parcelamento Irregular do Solo



As ocupações irregulares, identificadas como parcelamentos, desmembramentos e loteamentos elaborados e inseridos ao contexto urbano sem o devido atendimento às legislações urbanísticas existem em boa parte dos municípios brasileiros, e são, na maioria das vezes, ocupados pela população de baixa renda, a qual em sua grande maioria não possui condições de adquirir moradia e serviços básicos públicos, como distribuição de água, energia elétrica e saneamento.

Com o passar dos anos, uma vez que falamos aqui de um problema crônico vivenciado pelos municípios ao longo de décadas e que fez com que o direito à moradia que está previsto no artigo 6º da Constituição Federal como direito social fundamental não fosse atendido, tendo reflexos negativos nas questões ambientais, urbanísticas, sanitárias, construtivas e mobilidade urbana.

Lei 13.465/2017 e Demais Legislações

O que é regularização fundiária em área urbana?

Conforme se extrai do artigo 9º da Lei 13.465/2017 a Regularização Fundiária Urbana (REURB) consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

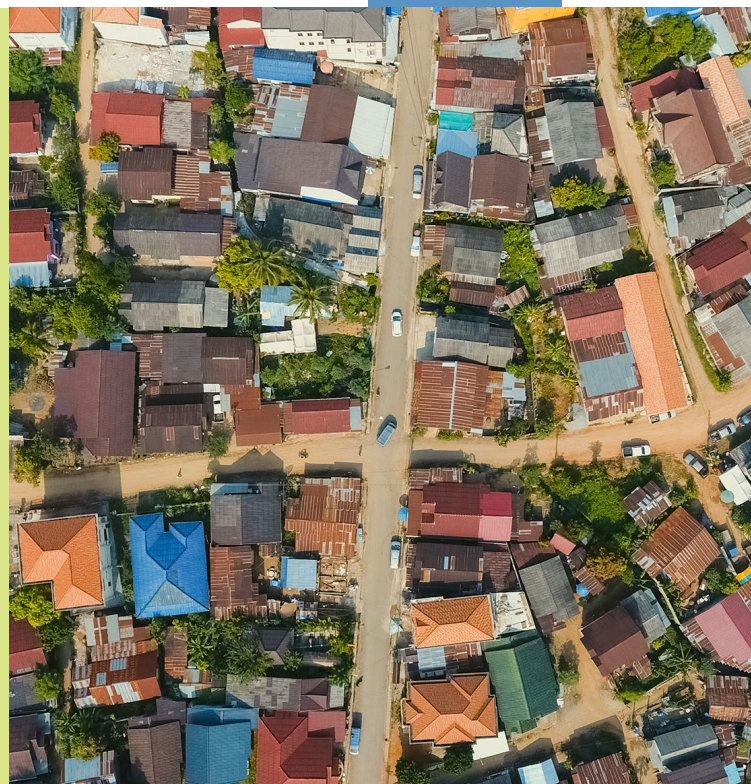
O conceito de regularização fundiária abrange diversos aspectos de ordem urbanísticas sendo eles aplicados muitas vezes em decorrência da própria consolidação da comunidade, que é identificada pela legislação como núcleo urbano e tendo na própria legislação algumas distinções em relação às modalidades de núcleo.



Dentre diversos requisitos trazidos pela lei, se destaca o marco legal da regularização fundiária estabelecido no §2º do artigo 9º da Lei Federal nº 13.465/2017 que instituiu a Reurb, vejamos:

Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.[...]

§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.



Isso significa dizer que nem todas as ocupações estão aptas a serem regularizadas, uma vez que a Lei estabelece a pré-existência como requisito, da mesma forma que estabelece como critério a predominância de imóveis residenciais para aplicação da Reurb.

Objetivos da Reurb

Os objetivos da Reurb estão identificados e dispostos no artigo 10 da Lei 13.465/2017.

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios: Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

- I ■ identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II ■ criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

Neste sentido, a Reurb deve ser colocada no rol de políticas públicas, pois sua aplicação além de estancar o crescimento desordenado das cidades traz consigo a gestão social da ocupação territorial, facilitando o acesso à moradia digna, segurança jurídica e mitigação de danos ambientais, entre outros benefícios.

Modalidade da Reurb

O art. 13 da Lei Federal nº 13.465/2017 traz duas modalidades de regularização fundiária urbana (Reurb).

- a)** Reurb de Interesse Social (Reurb-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal;
- b)** Reurb de Interesse Específico (Reurb-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda;
- c)** Reurb Inominada (Reurb-I): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano - Lei 6.766/1979, de 19 de dezembro 1979 (art. 69, da Lei 13.465/2017).

Qual o papel da administração municipal no processo de Reurb e os benefícios para a administração pública?

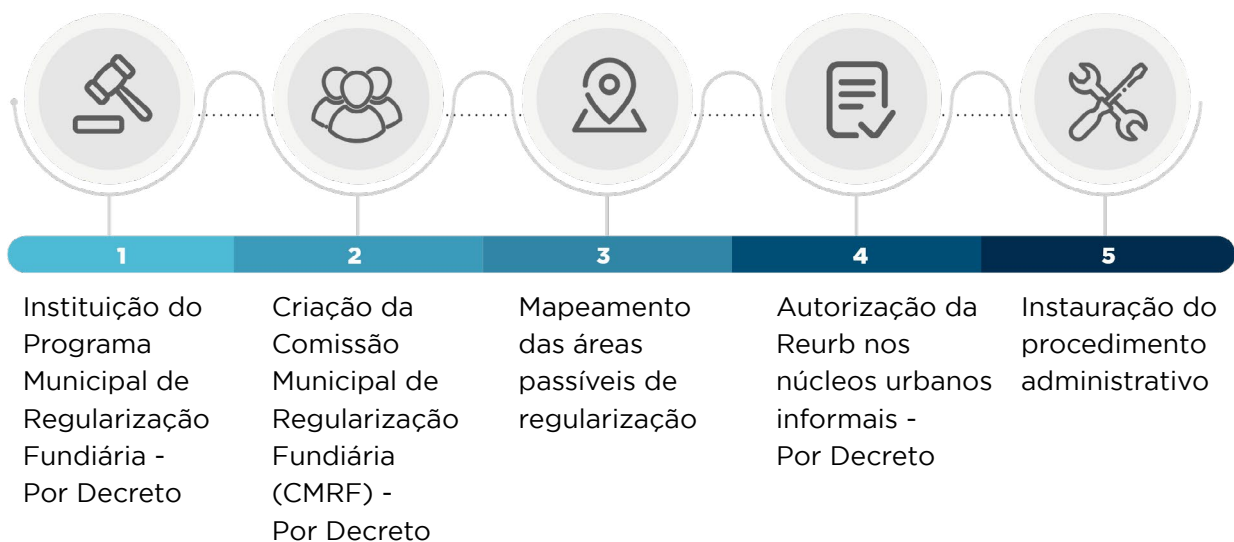


A maior parte das medidas previstas na Reurb ocorre no nível administrativo, normalmente, no órgão do Poder Municipal responsável pela regularização fundiária urbana. Por isso, é o Município o principal agente da Reurb, uma vez que também compete a este o planejamento e a gestão da ocupação urbana.

A União e os Estados têm como função primordial a oferta de capacitação, de assistência técnica e de recursos para que os Municípios cumpram adequadamente esta responsabilidade, além de, como será visto à frente, estarem legitimados a solicitar a Reurb.

(Ministério das Cidades)

Passo a passo das ações do município



É do ente público municipal a competência legal de classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb; processar, analisar, e aprovar os projetos de regularização fundiária; emitir a CRF (Certidão de Regularização Fundiária) que será enviada, juntamente com o projeto urbanístico aprovado e a listagem dos ocupantes, para o registro no Cartório de Registro de Imóveis competente. A Comissão Municipal deverá coordenar todas as ações de regularização fundiária, urbanas e rurais, em execução no Município, integrando as atividades e formando uma única base de dados do território.

Benefícios



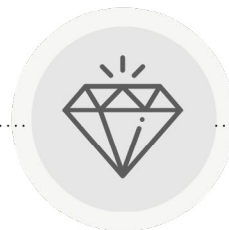
Atualização do cadastro imobiliário

tornando a arrecadação tributária mais eficiente, permitindo ao Município controlar a existência de obras ilegais, aprimorando o setor de fiscalização podendo implantar planejamentos de forma mais adequada e eficaz.



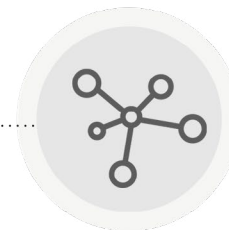
Aumento da arrecadação municipal

com as unidades devidamente cadastradas o Município conseguirá efetuar a cobrança de IPTU dos contribuintes, ITBI nas transações posteriores à regularização, e aumento da arrecadação de ISS.



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.

Quem pode promover a Reurb?

São legitimados para solicitar a Reurb:

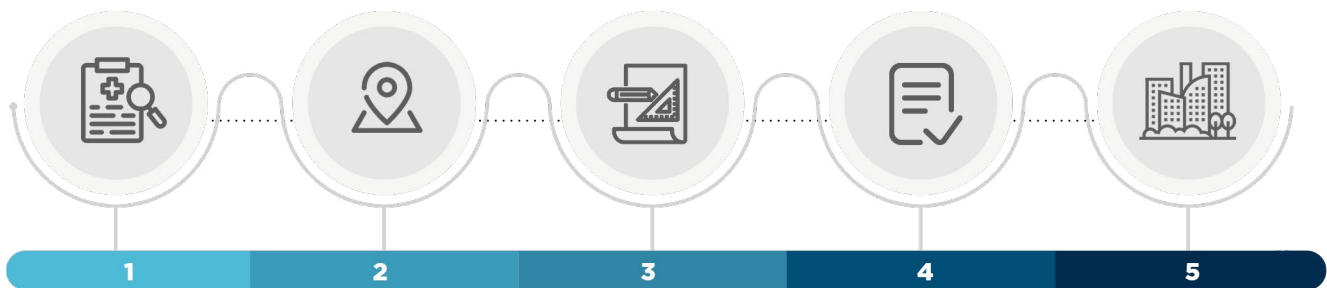
- A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- Beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações e certas organizações sociais;
- Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;
- O Ministério Público.



Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, mas quem é competente para aprovar a Reurb é o Município.

Como é feito o processo de regularização?

Passo a passo do processo de Reurb:



1
Diagnóstico do núcleo urbano informal;

2
Levantamento planialtimétrico 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;

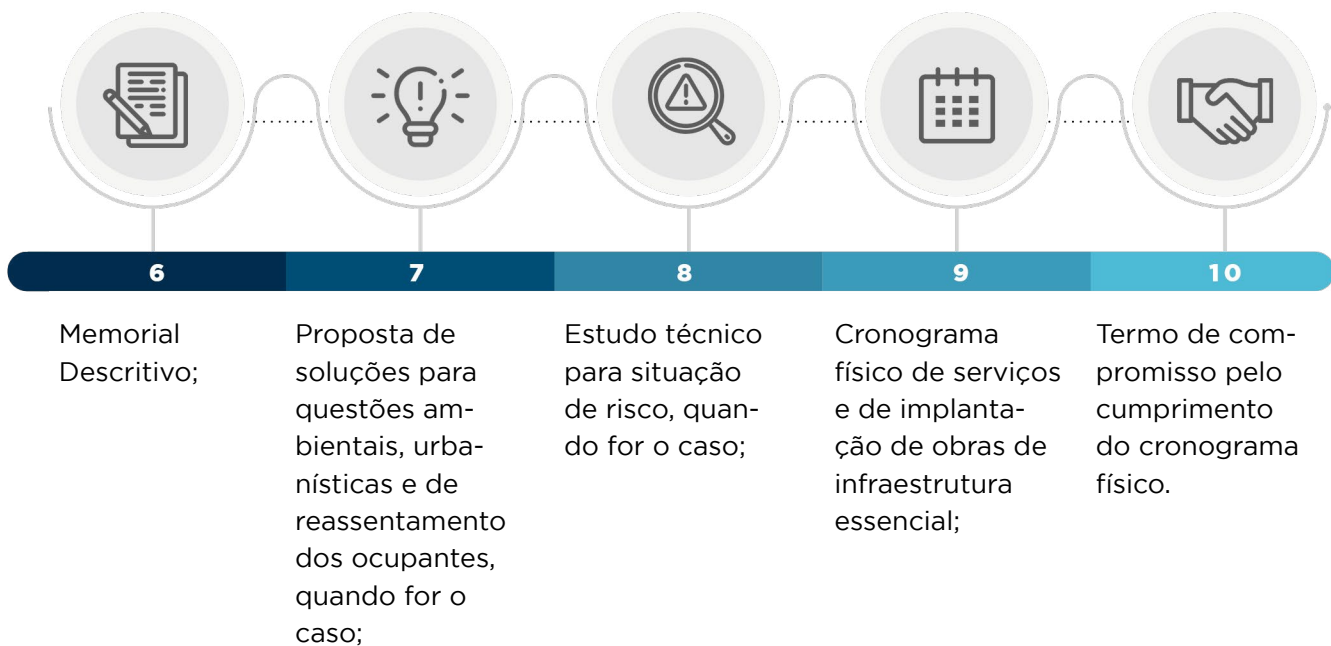
3
Planta do perímetro do núcleo urbano informal, com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas, quando possível;

4
Estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental;

5
Projeto urbanístico;

Como é feito o processo de regularização?

Passo a passo do processo de Reurb:



A Reurb pode ser implementada em etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

Fluxograma Administrativo



Os responsáveis técnicos pelo projeto de regularização

O projeto de regularização fundiária não garante somente a segurança da posse visando a consolidação do direito social à moradia, mas também oferece a infraestrutura básica para que seus moradores vivam com dignidade.

Esta infraestrutura compreende projetos e execução nas áreas de pavimentação, drenagem urbana, abastecimento de energia elétrica e água, saneamento e a avaliação ambiental e socioeconômico do meio onde está inserido o núcleo a ser regularizado, referenciados a uma base cartográfica municipal georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro.

É imperativo que um Projeto de Regularização Fundiária Urbano, contemple projetos completos que envolvam saneamento, drenagem, fornecimento de água e energia elétrica, telefonia, eliminação do risco, coleta e destinação de lixo e respeito a preceitos am-

bientais, só podendo serem elaborados por profissionais da áreas de engenharia e/ou arquitetura, com suas respectivas Anotações de Responsabilidades Técnicas.

Esta interdisciplinaridade prevê a obrigatoriedade dos “Legitimados” na contratação de profissionais habilitados para a devida avaliação técnica essencial, efetiva e eficaz para garantir não só a moradia, mas também o ambiente adequado com o mínimo de acessibilidade e mobilidade urbana.

Garantindo a efetiva participação de um profissional habilitado, o Decreto 9.310/18 traz a necessidade de apresentação da devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART para os engenheiros, e o Registro de Responsabilidade Técnica para os arquitetos, evidenciando que são os profissionais habilitados para promover a regularização.

Da regularização nas áreas da União

Para que o município promova a Reurb em áreas da União sob a gestão da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União do Ministério da Economia - SPU/ME é necessária a prévia formalização da transferência da área ou a celebração de acordo de cooperação técnica ou de instrumento congêneres com a referida Secretaria.

A regularização poderá acontecer de forma direta ou indireta, sendo que na direta a SPU é a responsável pelas ações necessárias à titulação ao(s) ocupante(s) e na indireta esta delega a um agente intermediário as ações necessárias à titulação do(s) ocupante(s).



Marco temporal

- 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, deve ser adotado os ritos da Reurb-E ou Reurb-S.
- O marco temporal de 2016 deve ser avaliado juntamente com a questão da difícil reversão da ocupação e da legitimação da posse.

Pontos críticos a serem definidos

A Administração Pública deverá buscar o entendimento consolidado para definição de critérios de pontos críticos que tendem a onerar os projetos de regularização, visando o atendimento das necessidades da população de baixa renda, o melhor aproveitamento da marcação urbanística dos núcleos e a inclusão de áreas de difícil reversão.

- Definição de critérios para determinação dos limites dos núcleos urbanos
- Entendimento sobre o marco temporal: Consolidação X Legitimação de posse
- Anuência dos extremantes: Declaração de confrontação X Notificação
- Aplicação das normativas de:
 - NBR 14.166 - Implantação de Rede de Referência Cadastral
 - NBR 13.133 - Execução de levantamentos topográficos
 - NBR 17.047 - Levantamento cadastral territorial para registro público

A formação da comissão (CMRF)

Importante salientar que na formação da Comissão Municipal de Regularização Fundiária sejam considerados técnicos das áreas relacionadas com:

- Cadastro Municipal (Engenheiro/Arquiteto)
- Socioeconômico (Assistente Social)
- Infraestrutura (Engenheiro)
- Jurídica (Advogado)
- Patrimônio Histórico (Urbanista)

Membros da Comissão de Habitação de Interesse Social Crea-SC



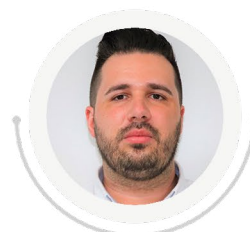
Estevão Roberto Ribeiro
(Coordenador)



Edson de Souza
(Coordenador Adjunto)



João Pedro Borges de Souza



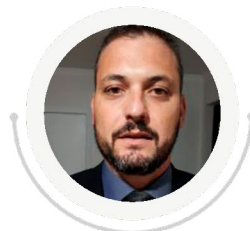
Mauro Antônio de Couet



Carlos Eduardo Cavalli



Gilson José Marcinichen Gallotti



Juliano Cesconeto



Luiz Francisco Teixeira Marcondes



Flávio Schäfer
(Assessor)



Expediente

Produção de textos e conteúdos

Comissão de Habitação de Interesse Social do Crea-SC

Revisão

Jorn. Claudia de Oliveira - Assessora da Presidência

Projeto Gráfico e diagramação

Larissa Elena de Bittencourt Pavan - Designer Gráfico

Ilustrações e fotos

Banco de Imagem Freepik



Acesse nossas redes!



CREA-SC

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Santa Catarina



CREA-SC

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Santa Catarina



Acesse nossas redes!

