

# Lei Federal 13.465/17 (Decreto 9310/18)

- ▶ **O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REGULARIZAÇÃO: fases, competências e conclusão**
- ▶ Vanêsa Buzelato Prestes, doutora Università Del Salento, mestre PUC/RS, procuradora município de Porto Alegre
- ▶ Palmas, agosto de 2018

# Lei Federal 13.465/17

Art. 28. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

- I – requerimento dos legitimados;
- II – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III – elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV – saneamento do processo administrativo;
- V – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI – expedição da CRF pelo Município; e
- VII – registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

# Modalidades REURB

- ▶ REURB-S
- ▶ REURB-E
- ▶ REURB-Inominada (anterior à 1979) – art. 69 LF 13.465/17 (não precisa projeto, estudo técnico ambiental, CRF ou outras manifestações ou aprovações de órgãos públicos)

- ▶ Cada fase procedimental gera uma decisão que se configura como ato administrativo
- ▶ Ato administrativo: requisitos de validade e de forma
- ▶ CRF art. 38 do Decreto

- ▶ **Art. 38. A CRF é o ato administrativo de aprovação da Reurb que acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterá, no mínimo:**
  - ▶ I – o nome do núcleo urbano regularizado;
  - ▶ II – a localização do núcleo urbano regularizado;
  - ▶ III – a modalidade da Reurb;
  - ▶ IV – os responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma;
  - ▶ V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível; e
  - ▶ VI – a listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, que conterá o nome do ocupante, o seu estado civil, a sua profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação.
  
- ▶ **Parágrafo único. A CRF, na hipótese de Reurb somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de registro de imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.**
  
- ▶ **Art. 39. O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.**

# Decreto 9310/18

- ▶ Art. 8º Os seguintes institutos jurídicos poderão ser empregados no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros considerados adequados:
- ▶ I – a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da **Lei nº 13.465, de 2017**, e deste Decreto;
- ▶ II – o usucapião, nos termos do **art. 1.238 ao art. 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, do art. 9º ao art. 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**, e do **art. 216–A da Lei nº 6.015, de 1973**;
- ▶ III – a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos **§ 4º e § 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil**;
- ▶ IV – a arrecadação de bem vago, nos termos do **art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil**;
- ▶ V – o consórcio imobiliário, nos termos do **art. 46 da Lei nº 10.257, de 2001**;
- ▶ VI – a desapropriação por interesse social, nos termos do **inciso IV do caput do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962**;
- ▶ VII – o direito de preempção, nos termos do **inciso I do caput do art. 26 da Lei nº 10.257, de 2001**;
- ▶ VIII – a transferência do direito de construir, nos termos do **inciso III do caput do art. 35 da Lei nº 10.257, de 2001**;
- ▶ IX – a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do **§ 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil**;
- ▶ X – a intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do **art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**;
- ▶ XI – a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor, nos termos da **alínea “f” do inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993**;
- ▶ XII – a concessão de uso especial para fins de moradia;
- ▶ XIII – a concessão de direito real de uso;
- ▶ XIV – a doação;
- ▶ XV – a compra e venda;
- ▶ XVI – o condomínio de lotes a que se refere o Capítulo VII;
- ▶ XVII – o loteamento de acesso controlado a que se refere o **art. 78 da Lei nº 13.465, de 2017**; e
- ▶ XVIII – o condomínio urbano simples a que se refere o Capítulo IX.

**Parágrafo único.** Os instrumentos jurídicos poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo.

- ▶ Art. 5º – Decreto 9310/18

....

- ▶ **§ 4º No mesmo núcleo urbano informal, poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que a parte seja ocupada predominantemente por população de baixa renda regularizada por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E.**
- ▶ § 5º Na Reurb, os Municípios poderão admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.
- ▶ **§ 6º A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de Reurb-E.**
- ▶ § 7º A classificação da modalidade da Reurb de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município ou do Distrito Federal, ou quando for o caso, dos Estados e da União, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.
- ▶ § 8º A classificação da modalidade visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

# Reurb (regularização fundiária urbana)

E (específica) – Lei 13.465/18

**Art. 16.** Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.



- ▶ Programa de incentivo à REURB-E em imóveis públicos
- ▶ Cuidados jurídicos

# REURB – S

Art. 17. 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, a critério do ente público promovente.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

# Art. 36

- ▶ § 1º Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:
  - ▶ I – sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
  - ▶ II – sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
  - ▶ III – rede de energia elétrica domiciliar;
  - ▶ IV – soluções de drenagem, quando necessário; e
  - ▶ V – outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.
- ▶ § 2º A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.
- ▶ § 3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.
- ▶ § 4º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

# Art. 30

Art. 30. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

- I – classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- II – processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- III – emitir a CRF.

§ 1º Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do caput deste artigo

será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

§ 2º O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 3º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

# Art. 38 – medidas de mitigação e compensação

Art. 38. Na Reurb–E, o Distrito Federal ou os Municípios deverão definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I – implantação dos sistemas viários;

II – implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb–E.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de **medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental** deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb–E.

- ▶ Art. 16. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.
- ▶ Parágrafo único. As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

- ▶ Natureza jurídica das compensações
- ▶ Função Termo de Compromisso (ato administrativo concertado – requisitos formais)

# Art. 31

Art. 31. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá aos Municípios 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, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

**§ 3º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei.**



# LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

**Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.**

- § 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:
- I – o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
  - II – o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e
  - III – em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.
- § 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.
- § 3º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

- § 4º Na Reurb-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.
- § 5º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.
- § 6º 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.

Art. 24. Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na **Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009**, os Municípios poderão utilizar a legitimação fundiária e demais instrumentos previstos nesta Lei para conferir propriedade aos ocupantes.

# Área de preservação permanente

## art. 11 – Lei Federal N° 13.465/17

- ▶ § 2º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

Art. 12. A aprovação municipal da Reurb de que trata o art. 10 corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado

- ▶ § 2º Os estudos referidos no art. 11 deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 ou 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.
- ▶ § 3º Os estudos técnicos referidos no art. 11 aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

**Art. 4º** A aprovação municipal e distrital da Reurb de que trata o § 4º do art. 3º corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, e à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado.

**§ 1º** A aprovação ambiental a que se refere o caput corresponde à aprovação do estudo técnico ambiental a que se refere o inciso VIII do caput do art. 30.

**§ 2º** Considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua, em seus quadros ou à sua disposição, profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos referidos no art. 3º, independentemente da existência de convênio com os Estados ou com a União.

**§ 3º** A aprovação ambiental poderá ser feita pelos Estados, na hipótese de o Município não ter órgão ambiental capacitado.

**§ 4º** O estudo técnico ambiental será obrigatório somente para as parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderá ser feito em fases ou etapas e a parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

**§ 5º** Na Reurb de Interesse Social – Reurb–S, quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no art. 64 da Lei nº 12.651, de 2012:

**I** – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

**II** – especificação dos sistemas de saneamento básico;

**III** – proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

**IV** – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

**V** – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação e das suas áreas de amortecimento, quando for o caso;

**VI** – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta;

**VII** – demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

- ▶ **§ 6º** Na Reurb de Interesse Específico – Reurb–E, quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no art. 65 da Lei nº 12.651, de 2012:
  - ▶ **I** – caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
  - ▶ **II** – identificação dos recursos ambientais, dos passivos e das fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;
  - ▶ **III** – especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, além de outros serviços e equipamentos públicos;
  - ▶ **IV** – identificação das unidades de conservação, das suas áreas de amortecimento, e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;
  - ▶ **V** – especificação da ocupação consolidada existente na área;
  - ▶ **VI** – identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;
  - ▶ **VII** – indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da área de preservação permanente com a proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
  - ▶ **VIII** – avaliação dos riscos ambientais;
  - ▶ **IX** – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e Ver tópico
  - ▶ **X** – demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

# Lei Federal 12.651 / 12

- ▶ Art. 64. Na Reurb-S dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana.  
(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)
- ▶ § 1º O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas.
- ▶ § 2º O estudo técnico mencionado no § 1º deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:
  - ▶ I – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
  - ▶ II – especificação dos sistemas de saneamento básico;
  - ▶ III – proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
  - ▶ IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
  - ▶ V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
  - ▶ VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
  - ▶ VII – garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água.
- ▶

- ▶ Art. 65. Na Reurb-E dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana.  
(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)
- ▶ § 1º O processo de regularização fundiária de interesse específico deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior e ser instruído com os seguintes elementos: (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)
  - ▶ I – a caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
  - ▶ II – a identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;
  - ▶ III – a especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos;
  - ▶ IV – a identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;
  - ▶ V – a especificação da ocupação consolidada existente na área;
  - ▶ VI – a identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;
  - ▶ VII – a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
  - ▶ VIII – a avaliação dos riscos ambientais;
  - ▶ IX – a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e
  - ▶ X – a demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.
- ▶ § 2º Para fins da regularização ambiental prevista no caput, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado.
- ▶ § 3º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o § 2º poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.



- ▶ Diferença de área de preservação permanente e área de risco