

MINISTÉRIO DAS CIDADES

SECRETARIA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

DEPARTAMENTO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS URBANOS

Regularização Fundiária Urbana

Lei Federal 13.465/17

MINISTÉRIO DAS
CIDADES



2017



NOVA LEGISLAÇÃO – LEI Nº 13.465/17

REURB: conceito / instrumentos

• Reurb-S Reurb-E

• Gratuidade do Registro

• Ato Único de Registro

• Legitimação Fundiária

• Legitimação de Posse

• Direito Real de Laje

• Condomínio de Lotes

• Condomínio Urbano Simples

• Loteamentos /Acesso Controlado

• Arrecadação de Imóveis

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 (**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** 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.

ARRECADÇÃO 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 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.

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.

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.”**

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.