


# **INOVAÇÕES DA LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E SEUS EFEITOS PARA OS MUNICÍPIOS CEARENSES SOB A ÓTICA DA LEI 13.465/2017**

Marcelo Gripp Santos

# Realidade da Irregularidade Fundiária no Brasil

- “Cerca de 50% dos imóveis no Brasil têm algum tipo de irregularidade, segundo o Ministério do Desenvolvimento Regional, que incorporou a pasta de Cidades. Dos 60 milhões de domicílios urbanos no país, 30 milhões não têm escritura. A informalidade dos imóveis não distingue classes sociais: vai de favelas a condomínios de luxo. As causas da situação irregular também são diversas, indo desde as invasões a loteamentos que foram criados à revelia da lei ; ou porque não foram aprovados e registrados, ou porque foram vendidos de forma ilegal”. Fonte: Correio Braziliense
- “Apenas 55% de todo o patrimônio imobiliário da RMF é regularizado, ou seja, 45% de cerca de 850 mil imóveis distribuídos nessa área não têm sequer registro.” Fonte: Diário do Nordeste;
- “Mais de 80% dos prédios públicos do Governo do Estado do Rio Grande do Norte estão irregulares - Dos aproximadamente 6,5 mil imóveis pertencentes ao Governo do Estado, quase cinco mil estão irregulares no que tange a existência de títulos de propriedade (escritura pública)” Fonte: Tribuna do Norte

“A Irregularidade Fundiária no Brasil é Regra, não exceção”



# O que é a Regularização Fundiária?


A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de ocupações irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia (Art. 6º, CF/88), o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade (Art. 170, III, CF/88) e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (Art. 225, CF/88).



# **A quem compete promover a Regularização Fundiária?**

**Hoje, via de regra, a Regularização Fundiária de Imóveis Rurais, no Estado do Ceará, compete ao INCRA e ao IDACE.**

**Já a Regularização Fundiária dos Imóveis Urbanos e Imóveis Rurais, estes com área inferior a fração mínima de parcelamento rural, compete predominantemente aos Municípios, por força da Lei n. 13.465/2017.**



# Mas o que é a Lei n. 13.465/2017?

A Lei n. 13.465/2017, conhecida como a Lei da REURB, instituiu no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Referida lei oficializou a Regularização Fundiária Urbana, que passou a ser denominada pela sigla “REURB”, alterando o Código Civil, a Lei de Parcelamento do Solo, a Lei de Registros Públicos, o Código Florestal Brasileiro, dentre outras leis;

Observa-se que cada Município poderá criar suas normas municipais regulamentado especificidades necessárias a promoção da REURB no seu território, devendo sempre ser respeitada a Lei n. 13.465/2017.

Destaca-se, atualmente os Municípios não precisam de Lei Municipal específica para fazer a REURB, inclusive a Lei 13.465/2017 é taxativa neste sentido (“Art. 28, *Parágrafo Único: Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana*”).

# Quais as principais inovações trazidas pela Lei da REURB (LEI Nº 13.465/2017) para os Municípios?

- Protagonismo absoluto dos Municípios: Os Municípios são responsáveis diretos para processar e promover a REURB em seu território (Art. 33) e titular os ocupantes através da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);
- Não existe limite de renda do ocupante ou valor do imóvel para realização da REURB (REURB-S e REURB-E);
- A REURB deixa de ser uma faculdade e passa a ser um dever/obrigação do Município: Os municípios são obrigados a promover a REURB quando provocados pelos legitimados estabelecidos na Lei n. 13.465/2017 (Art. 32, Parágrafo Único);
- REURB mesmo em Zona Rural: A REURB é aplicada aos imóveis rurais, desde que possuam áreas inferiores a fração mínima do parcelamento rural estabelecido (Art. 11, § 6º);
- REURB em “causa própria”: Os Municípios poderão se utilizar da REURB para regularizar seus próprios imóveis públicos;
- A REURB como forma de regularização ambiental: É possível fazer REURB sobre Áreas de Preservação Permanente (Art. 64 e 65 do Código Florestal) e Unidades de Conservação;
- REURB é forma ORIGINÁRIA de aquisição imobiliária: Isso significa que é possível fazer REURB sobre área de posse, de propriedade (que já tenha escritura), com ônus, judicializada, etc.
- REURB sobre bem público do Estado e da União: PORTARIA DA SPU N. 2.826, DE 31 DE JANEIRO DE 2020 (Estabelece as normas e procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana - REURB em áreas da União);

# Quais as vantagens da REURB para os Municípios?

- Ordenamento Urbanístico e Ambiental: Nos processos de REURB o Município poderá arrecadar bem vago, ordenar o sistema viário, ampliar e qualificar o cadastramento imobiliário, desapropriar, alienar bem público, intervir em parcelamento irregular ou clandestino, regularizar urbanisticamente e ambientalmente ocupações, implantação de infraestrutura essencial (calçamento, esgoto, energia, fornecimento de água), etc;
- Valorização Imobiliário do seu Território: Com a REURB os imóveis passam a ser mais valorizados, pois se tornam imóveis registrados junto o Cartório de Registro de Imóveis;
- Aumento na Arrecadação: Com a REURB a receita de IPTU e ITBI aumenta, pois os imóveis regularizados entram automaticamente no cadastro da prefeitura e as transações de compra e venda exigem escritura, além de outras taxas (alvarás, licenças, habite-se, etc.);
- Linhas de crédito específicas para promover REURB: Programa Casa Verde e Amarela (Art. 8, IV, LEI Nº 14.118, DE 12 DE JANEIRO DE 2021) - <https://www.cnm.org.br/casa-verde-amarela-cnm-orienta-municipios-sobre-adesao-ao-programa-de-regularizacao-fundiaria-urbana>;
- Compartilhamento do custeio da REURB com particulares (REURB-E): “Art. 33, § 1º, II II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;”;

## Fluxograma da REURB





**MUITO OBRIGADO!**

**Marcelo Gripp**

**Advogado especialista nas áreas de Direito Ambiental, Urbanístico e Imobiliário, com foco em regularização fundiária e ambiental; Diretor Administrativo-Financeiro da AGACE (Associação das Gestões Ambientais Locais do Estado do Ceará); Diretor da CRF/Ceará (Comissão Nacional de Regularização Fundiária Urbana – REURB) e Conselheiro do COEMA (Conselho Estadual de Meio Ambiente do Estado do Ceará).**

**(85) – 99136-2285  
gripp.mgs@gmail.com**