

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA REURB



**Cartilha de orientação sobre o Programa de
Regularização Urbanística e Fundiária**

**PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E RURAL
LEI FEDERAL Nº 13.465/17**

O QUE É REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?

O Programa de Regularização tem como objetivo legalizar a posse dos ocupantes de áreas públicas e particulares, garantindo-se a segurança da posse nas áreas ocupadas, em que não existe o registro dos imóveis. Ou seja, é legitimar a posse de quem ocupa o imóvel.

Tem como objetivo de resolver problemas do ordenamento territorial brasileiro, e integrar definitivamente à cidade ocupações consolidadas há muito tempo, através da Lei Federal nº 13.465, promulgada em 11 de julho de 2017, conhecida como REURB.



POR QUE FAZER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA? QUAIS OS BENEFÍCIOS?

A partir da regularização fundiária, as pessoas que residem e trabalham em imóveis sem o documento definitivo se tornam seus legítimos ocupantes ou proprietários, garantindo dessa forma a segurança da moradia.

A regularização fundiária gera vários benefícios aos municípios e aos seus moradores. Com a regularização fundiária, a cidade sai da informalidade e se legaliza, permitindo que o Poder Público possa fazer, com segurança, investimentos fixos em habitação, educação, saúde, lazer, cultura, entre outros.

Os imóveis regularizados se valorizam imediatamente e seus proprietários passam a ter acesso a crédito a taxas mais vantajosas.

E o mais importante: ter o título na mão representa segurança e cidadania, principalmente para os menos favorecidos.



MODALIDADES DA REURB:



A **REURB** compreende duas modalidades:

- REURB de Interesse Social - **REURB-S**
- REURB de Interesse Específico - **REURB-E**

• A característica significativa da **REURB-S** é a “população de baixa renda”, tendo em vista as isenções e particularidades deste tipo de regularização.

• A **REURB-E** se aplica a população que não se enquadra como “baixa renda”, **não recebendo as isenções** e demais benefícios dispostos na lei.

QUEM PODE SER BENEFICIADO PELA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?

- Tenham ingressado na área **ANTES** de **22 de dezembro de 2016**, onde o beneficiário será o ocupante do imóvel no momento da realização da REURB, não importando o prazo de ocupação;
- **É importante saber!** Para contar o prazo de posse, a lei permite a soma do tempo de quem ocupou o imóvel antes do possuidor atual.
- Tenham renda familiar mensal para REURB-S considerado de "baixa renda", a depender da designação do município.



• Utilizem o imóvel como única moradia, e não sejam proprietários ou possuidores de outro imóvel urbano no caso de REURB-S;

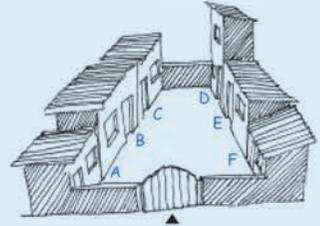
• Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, REURB-E, seja reconhecido, pelo Poder Público, o interesse público de sua ocupação.

QUAIS IMÓVEIS PODEM SER REGULARIZADOS PELO REURB?



LOTE INDIVIDUAL = só um imóvel no lote

- Imóveis Urbanos Públicos e Particulares;
- Loteamentos Clandestinos ou Irregulares;
- Imóveis Rurais (com uso e características urbanas);
- A Laje;
- Condomínio Urbano Simples (várias casas no mesmo lote).



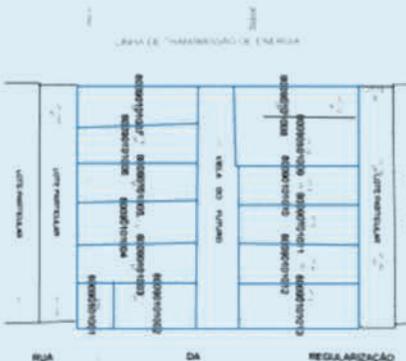
LOTE COLETIVO = mais de um imóvel no lote

REURB EM ÁREAS NÃO RESIDENCIAIS:

A Lei nº 13.465/2017 tem foco nos imóveis residenciais, **mas não exclui os demais – comerciais, industriais, mistos, etc. Afinal, o objetivo da lei é possibilitar a regularização de todos os imóveis.**



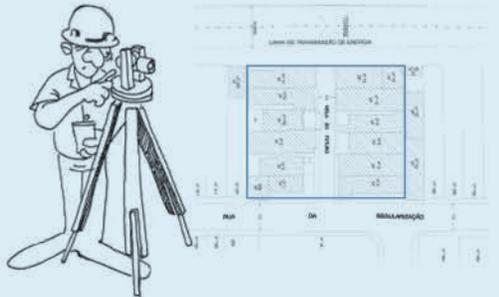
DIMENSÕES DOS LOTES/REQUISITOS URBANÍSTICOS:



Para fins da REURB, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

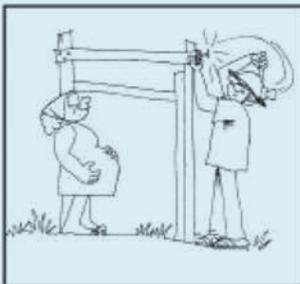
SÃO FASES DA REURB:

1. Requerimento dos legitimados;
2. Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária com o cadastramento socioeconômico em todos os imóveis na área a ser regularizada.
3. Processamento administrativo do requerimento, classificação da modalidade e notificações, com a elaboração do plano de regularização.
4. Análise e saneamento do processo administrativo.
5. Aprovação do projeto de regularização.
6. Expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF.
7. Registro da CRF e projeto aprovado com abertura de matrículas individualizadas no cartório de registro de imóveis.



EXPEDIÇÃO E ENTREGA DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – CRF

- Quando o beneficiário recebe da Prefeitura o título de seu imóvel, que é a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, chegamos ao final do Programa de Regularização.
- **É importante saber!**
 - Se houver alguma falha na documentação do Beneficiário, o título de regularização não pode ser emitido;
 - Quando o imóvel for coletivo, o título de regularização corresponde a uma fração ideal do imóvel.



DEPOIS DA ENTREGA DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - CRF, E O SEU REGISTRO NO CARTÓRIO, OS MORADORES PASSAM A SEREM DONOS DA ÁREA REGULARIZADA!

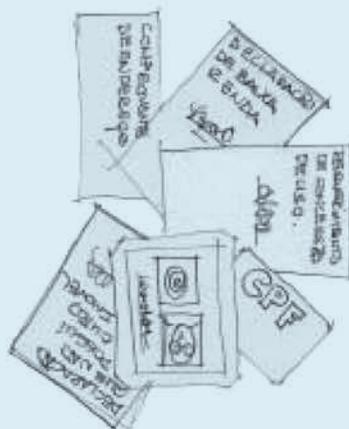


REGULARIZAÇÃO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Depois do recebimento da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo beneficiário, é necessária a regularização no Cartório de Registro de Imóveis, onde é feito o registro na matrícula, e **o beneficiário da REURB é agora o proprietário da área regularizada.**

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA REURB-S:

1. Cópia do RG e CPF do Beneficiário (a) e do Cônjuge;
2. Cópia da Certidão de Casamento, Declaração de União Estável ou Certidão de Óbito (se viúvo (a));
3. Cópia de Comprovante de Endereço;
4. Cópia do Carnê do IPTU (parte dos dados do imóvel) (se houver);
5. Cópia do Comprovante de Renda (contracheque, Carteira de Trabalho, etc.);
6. Cópia de Comprovação da Ocupação: Contrato de Compra e Venda, Cessão de Direitos, Instrumento de Doação da área, Recibo, Procuração, com cadeia sucessória do imóvel (se houver).



RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA REURB-E:

1. Certidão de Registro do Imóvel (atualizado);
2. Cópia do RG e CPF do Beneficiário (a) e do Cônjuge;
3. Cópia do Contrato Social e última alteração, se tratando de Pessoa Jurídica;
4. Cópia de Comprovação da Ocupação: Contrato de Compra e Venda, Cessão de Direitos, Instrumento de Doação da área, Recibo, Procuração, com cadeia sucessória do imóvel (se houver);
5. Localização do Imóvel na base municipal plotada (formato A4);
6. Relatório Histórico-Fotográfico, contendo:
 - Relato histórico da implantação / ocupação irregular (causas, proprietários antigos, consequências, soluções vislumbradas, etc.);
 - Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento da rede de marcos municipais;
 - Fotos e imagens aéreas da ocupação;
 - Estudo prévio acerca da infraestrutura básica já existente no loteamento.



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E RURAL



REFERÊNCIA:

Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União.

Mais informações ligue:
(62) 98138-7842

www.escretureseuimovel.com.br

 @despachantereurb