

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Decreto 8.968/2021

Considerações iniciais

- A dimensão mínima de parcelamento rural é de 20 mil metros quadrados;
- As chácaras de recreio, perdendo a característica rural e sendo inferiores a 20 mil m², se enquadram em urbanas devendo possuir adequada infraestrutura e cadastro municipal;
- O fracionamento irregular e consequente compra/venda é considerado crime;
- O contrato de gaveta não tem validade jurídica, não efetiva a posse de área de terra;

Decreto n°
8.968/21

- Estabelece prazo para protocolo de pedido de regularização.
- Prazo de **30 dias** para **requerimento formal.**
 - Este prazo se encerra dia 26 de fevereiro de 2021.

Obs.: O protocolo está disponível desde 30/10 /2018.

Decreto n°
8.968/21

- **Quem pode requerer a REURB?**
 - Titulares de domínio
 - Loteadores e incorporadores
 - Proprietários
 - Beneficiários (moradores e detentores de posse)
 - Associação de Moradores

Requerimento

- **Como requerer a REURB?**
- **Protocolar na Central de Atendimento** requerimento de instauração de REURB com a seguinte documentação:
 - Certidão de matrícula do imóvel onde o núcleo está inserido;
 - Mapa de localização do núcleo;
 - Imagem aérea com demarcação do núcleo (do Google Earth);
 - Croqui do núcleo demonstrando as unidades e o sistema viário;
 - Memorial simplificado da área, descrevendo a situação fática da área e relatando o histórico de formação do núcleo;
 - Identificação do interessado;
 - Ofício solicitando certidão de diretrizes para regularização fundiária;
 - Demais documentos relacionados à área (contratos, fotografias, recibos...).

Consolidação do Núcleo



Parcelamentos irregulares consolidados e em implantação

Até 22/12/2016

Aplica-se a Lei
13.465/2017
(REURB)

Após 22/12/2016

Aplica-se o
Plano Diretor
integralmente



Projeto Urbanístico

- Via mínima 8,40m;
 - Flexibilidade da Legislação;
 - Isenção parcial de taxas;
 - Procedimento flexibilizado;
 - Titulação de áreas ocorre antes da finalização da infraestrutura;
- Via mínima 14/16m;
 - Atendimento Integral à Legislação;
 - Pagamento integral de taxas;
 - Procedimento convencional;
 - Titulação de áreas ocorre antes da finalização da infraestrutura;

Legislação Aplicável

- **Lei Federal 13.465/2017**
 - Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana - REURB, entre outros.
- **Decreto Presidencial 9.310/2018**
 - Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana.
- **Lei Complementar 371/2019**
 - Plano Diretor Municipal.
- Demais leis que se aplicam a loteamentos.

Modalidades

- REURB-S
 - Núcleos de interesse Social (ex: favela).
 - Não há registro deste tipo de núcleo em Tupã.
- REURB-E
 - Núcleos de Interesse Específico, ou seja, que não se enquadre na modalidade REURB-S.
 - Todos os núcleos informais identificados até agora se enquadram nessa modalidade.

Como se dá a REURB-E?

- **Procedimentos para regularização – REURB.**
- Requerimento formal
- Processamento administrativo
- Elaboração de Projetos de Regularização
- Conclusão e Emissão de CRF – Certidão de Regularização Fundiária
- Registro (individualizado por lote);

- Obras de melhoria
 - Podem acontecer antes, durante e após o processo de regularização com autorização municipal!

Levantamento, Projetos e Memoriais

- **Projetos técnicos.**
- Na REURB-E, a responsabilidade pelo levantamento e pela elaboração dos projetos cabe aos loteadores, beneficiários, proprietários e demais indivíduos que deram causa ao parcelamento.
- As peças técnicas devem observar:
 - Artigos 35 e 36 da Lei 13.465/2017
 - Artigos 28 a 32 do Decreto 9.310/2018
 - Diretrizes Municipais

Recomendações, Obrigações e Proibições

- Instituir uma **associação de moradores** do núcleo.
- Contratar um **advogado** para auxiliar no processo administrativo e no ato de registro.
- Contratar **equipe técnica** para levantamentos e elaboração de projetos de regularização.
- Fornecer prontamente as informações e documentos solicitados pela prefeitura, pelos técnicos e demais órgãos envolvidos.
- É **proibida a venda** de frações de núcleos em fase de regularização.

Perguntas Frequentes

- **O que preciso fazer para regularizar minha chácara?**

R: O primeiro passo é articular-se com os vizinhos e, de posse da documentação da área, contratar um técnico (engenheiro ou arquiteto urbanista) e um advogado que irão orientar durante o processo. Então, deverá ser feito o protocolo do pedido de regularização fundiária na Central de Atendimento.

Perguntas Frequentes

- **O lugar onde comprei uma chácara começou a ser vendido e começaram a construir só depois de 2016, dá pra regularizar?**

R: Sim. Mas neste caso, se a ocorrência se deu após 22/12, a regularização se trata de um processo comum de loteamento, observando todas as exigências do Plano Diretor, devendo o imóvel estar contido dentro da área de expansão urbana.

Perguntas Frequentes

- **Dá pra regularizar minha chácara pelo programa Cidade Legal?**

R: Sim. Desde que seja um núcleo consolidado até 22/12/2016. Porém a participação do Cidade Legal para núcleos de interesse específico se resume à verificação documental do procedimento administrativo e esclarecimento de dúvidas técnicas. O Cidade Legal elabora os projetos apenas para núcleos de interesse social. Dessa forma, é opcional a vinculação ao programa estadual para os casos de REURB-E.

Perguntas Frequentes

- **Tenho uma fração ideal registrada em meu nome, mas o dono da outra fração vendeu pra várias pessoas. Tenho que regularizar?**

R: Sim. Ao subdividir a fração ideal, deu-se origem a um núcleo urbano informal e as pessoas que adquiriram uma parcela sem registro deverão ter o direito à propriedade garantido.

Perguntas Frequentes

- Qual é a diferença entre “escritura” e “certidão de matrícula”?

R: A escritura é um documento que registra o ato de compra e venda. Já a Certidão de matrícula é como se fosse o documento de identidade do imóvel. Na certidão de matrícula são feitos os registros de transmissão, desmembramento, localização, medidas, características e quem é o proprietário do imóvel, entre outros. Após a regularização, cada unidade terá uma certidão de matrícula própria, sendo o principal documento para comprovar o domínio sobre a área.

Perguntas Frequentes

- **Meu vizinho não está nem aí, eu consigo regularizar só a minha parte?**

R: Em geral, a regularização não ocorre em uma unidade isolada. A regularização precisa englobar todo o núcleo. Neste caso, caso as tentativas de diálogo entre os moradores do núcleo falhem, sugere-se a contratação de um advogado para adoção de medidas judiciais e imposição de obrigação de fazer.

Perguntas Frequentes

- **Tem que colocar asfalto para regularizar?**

R: Somente após os estudos hidrológicos da área será possível determinar a necessidade de implantação de pavimentação no local. Porém esta não precisa ser asfalto, poderá ser de outro material durável e permeável, como bloco intertravado por exemplo.

Perguntas Frequentes

- **Tem que ligar água/esgoto da Sabesp?**

R: Os estudos técnicos indicarão a viabilidade de realizar a ligação à rede da concessionária ou a adoção de poços e fossas sépticas devidamente outorgados pela Cetesb.

Perguntas Frequentes

- **Vou ter que pagar IPTU após regularizar? Quanto?**

R: Após a regularização, o imóvel com área inferior a 20 mil m² passará a ser urbano, e incidirá IPTU sobre ele. O valor do IPTU é calculado em função da área do imóvel, sua área construída e a zona tributária onde se encontra. Esta informação poderá ser obtida junto ao setor de tributação municipal.

Perguntas Frequentes

- **Quanto custa pra regularizar?**

R: Para a parte administrativa realizada pela prefeitura é cobrado apenas a taxa de protocolo. Os projetos deverão ser orçados com um técnico e o custo da melhoria da infraestrutura deverá ser orçado com as empresas de construção civil. Como cada núcleo possui características específicas, sendo que uns precisam de mais melhorias que outros, não é possível estimar um valor que seja aplicável a todas as situações.

Ainda tenho
dúvidas!

- **Dúvidas**
- Agendar atendimento previamente pelo telefone 3404-2233.
- Comparecer à **Secretaria de Planejamento** para sanar as dúvidas – Rua Nhambiquaras, 1555.
 - Arq.^a Carla
 - Arq. Valentim
- Encaminhar dúvidas para o e-mail **arquitetura@tupa.sp.gov.br**