



PARA QUE e COMO fazer REURB em seu Município.

José Celso Vilela
Registrador de Imóveis em Itabira
Coord. Departamento de Regularização
Fundiária do CORI-MG



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Contextualização necessária

“A irregularidade fundiária está na raiz do subdesenvolvimento sócio-econômico”.

(THE WORLD BANK. Urban Policy and Economic Development - An Agenda for the 1990s. A World Bank policy paper. Washington, 1991).

E por quê?

Imóveis - dupla função:

1). Palco imediato da atividade humana (POSSE).

Ex: moradia, indústria, comércio, serviços, agricultura, extrativismo, etc.

2). Alavancagem econômica (PROPRIEDADE FORMAL).

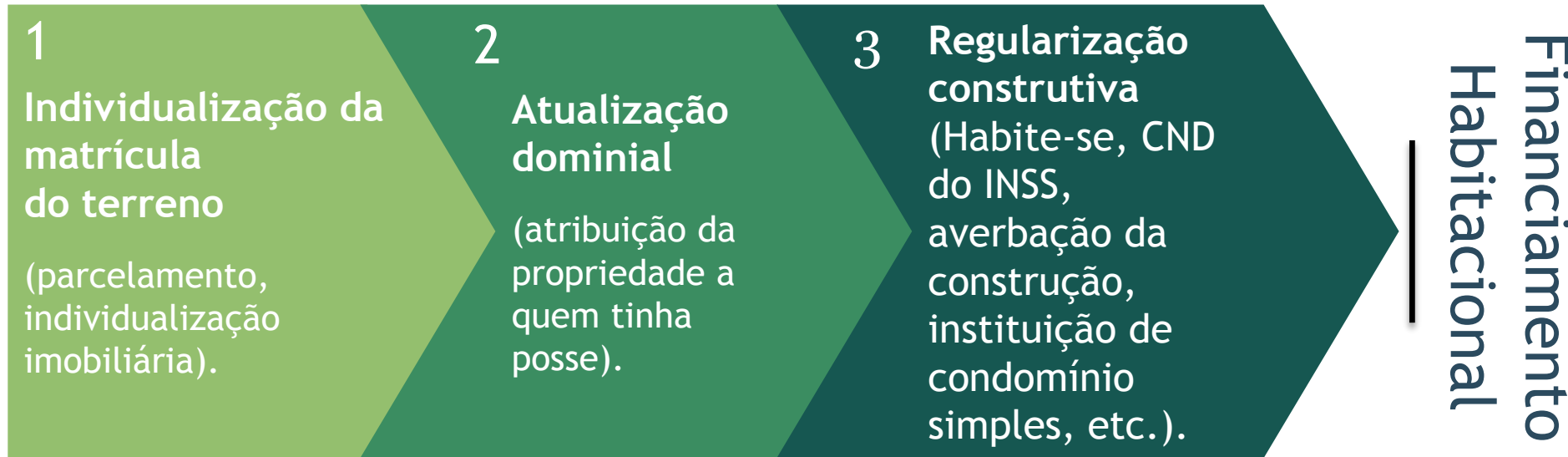
Garantia real em operações de crédito, para cidadãos e empresas.

Ex.: VALE S/A

Imóveis irregulares não são aceitos como garantia pelo sistema financeiro.

(“Patrimônio morto” - Hernando de Soto)

Etapas para a regularização imobiliária urbana plena (perspectiva registral):



Maioria dos processos de regularização fundiária já feitos até hoje no Brasil só chegam até etapa 2.

Plano Diretor de Itabira (Habite-se Simplificado Gratuito para REURB-S e Multa para REURB-E).

REURB na Lei 11.977/09 (revogada):

- Normas flexibilizantes de cunho urbanístico, ambiental, registral e fiscal.
- Matriz no direito social à moradia (art. 6º, CF) e no direito à cidade.
- ❖ Ausência de sustentabilidade econômica, por não viabilizar acesso a financiamento habitacional lastreado no próprio imóvel.

REURB na Lei 13.465/17:

- Maiores simplificações documentais e registrais (escala de trabalhos).
- Flexibilização para regularização construtiva (embora heterônoma - art. 30, CF).
- Novas formas titulatórias (referência expressa à usucapião, inclusive a extrajudicial).

Dialogando com as Prefeituras

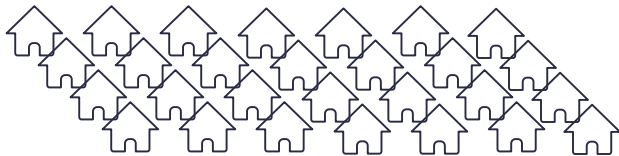


Como estimar a irregularidade em seu Município?

Em Itabira:

INSCRIÇÕES CADASTRAIS URBANAS


52.000

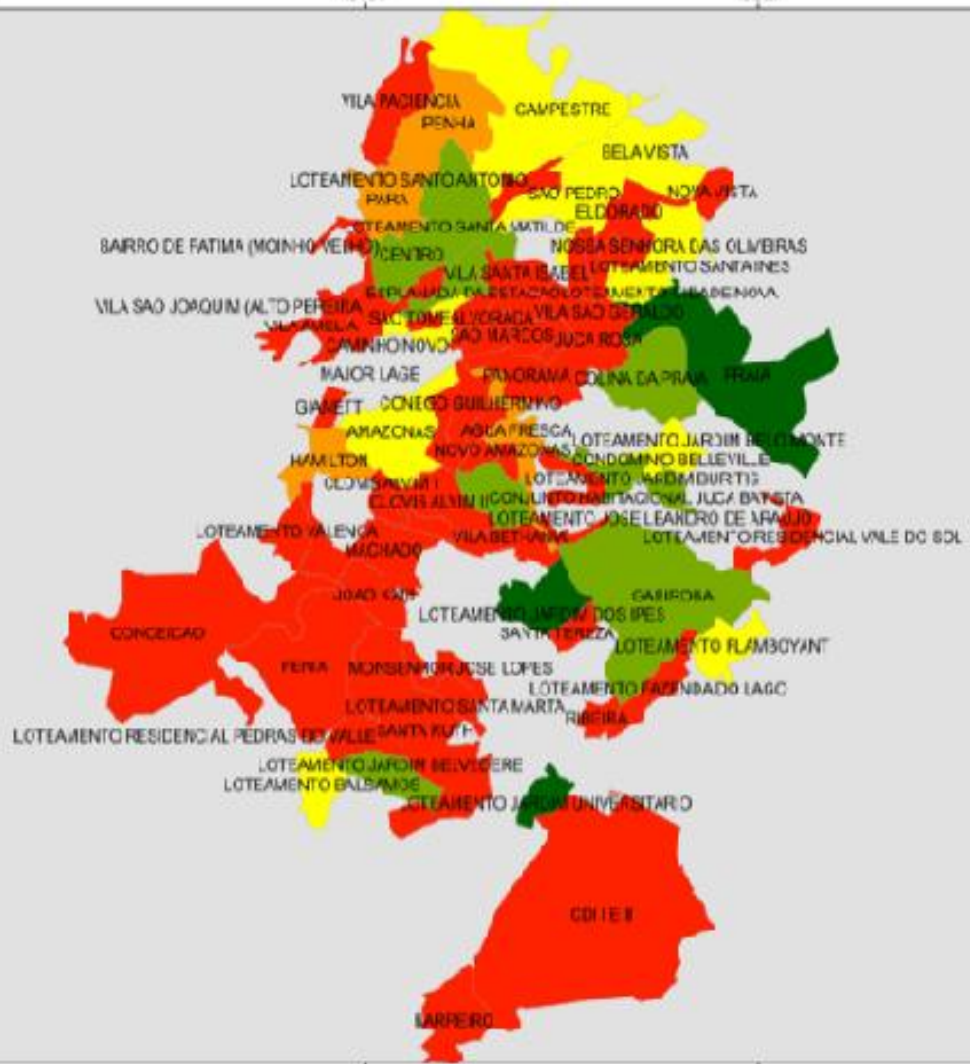


MATRÍCULAS URBANAS

19.000



Arrecadação de ITBI só é possível onde tem: 



ITBI 2014 - Número de transações

Bairros	
	11 - 25
	26 - 50
	51 - 84
	0 - 5
	6 - 10



Fonte: IDGC
 Escala Cartográfica 5 milímetros

Organizado em 2017
 Grazielle Carvalho
 Terra Geosoluções Ltda.

Prefeitura de Taboão da Grande
 Secretaria de Finanças - FISCALNET

Principais Dificuldades das Administrações Municipais:

1). Falta de sensibilização política de prefeitos e secretários:

- Capital político de longa duração.
- Aumento de arrecadação com ITBI e ISS de atividades correlatas, IPTU (predial) e taxas administrativas (Habite-se, Multas).
- Aumento de crédito barato disponível a cidadãos e empresas, permitindo diversificação econômica local.

2). Falta de conhecimento técnico de agentes municipais:

- Parceria Técnica com Registro de Imóveis (inclusive via CORI-MG, se necessário).
- Cursos de Capacitação via Associação Mineira de Municípios.

3). Alto custo de trabalhos técnicos:

- Georreferenciamento:
 - Convênio com universidades/faculdades de Engenharia.
 - Aquisição de Drones e licença de restituição aerofotogramétrica.

3). Alto custo de trabalhos técnicos (cont.):

LPAC 2016:

Lote	Região	custo m2 densidade de ocupação > 50%	custo m2 densidade de ocupação < 50%	Custo estimado para um "bairro" de 10 hectares (R\$)	Custo aproximado por família (R\$)
1	Noroeste	0,42	0,33	40.200	134
2	Norte	0,35	0,24	32.800	109
3	Médio e Baixo Jequitinhonha	0,39	0,39	39.000	130
4	Mucuri	0,43	0,32	40.800	136
5	Alto Jequitinhonha	0,40	0,40	40.000	133
6	Central	0,34	0,34	34.000	113
7	Governador Valadares	0,34	0,29	33.000	110
8	Vale do Aço	0,33	0,29	32.200	107
9	Metropolitana	0,29	0,25	28.200	94
10	Caparaó	0,29	0,29	29.000	97
11	Zona da Mata	0,26	0,26	26.000	87
12	Divinópolis	0,33	0,28	32.000	107
13	Barbacena	0,26	0,26	26.000	87
14	Itajubá	0,33	0,29	32.200	107
15	Uberlândia	0,34	0,29	33.000	110
16	Uberaba	0,36	0,30	34.800	116
17	Capitólio	0,32	0,29	31.400	105

Principais Dificuldades das Administrações Municipais (questão local do Norte de Minas):

4). Terras Devolutas Estaduais não discriminadas:

- Georreferenciamento do perímetro urbano.
- Convênio com Sec. Est. Cidades e Integração Regional - SECIR.

“Art. 195-B. A União, os Estados e o Distrito Federal poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhes tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do caput do art. 195-A, inclusive para as terras devolutas, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial.

§ 2º O Município poderá realizar, em acordo com o Estado, o procedimento de que trata este artigo e requerer, em nome deste, no registro de imóveis competente a abertura de matrícula de imóveis urbanos situados nos limites do respectivo território municipal.

Sugestões aos Municípios:

- **Foco inicial na REURB-S:**
 - ❖ Definição de “baixa renda” local (máx. 5 salários mínimos).
 - ❖ Quanto > faixa salarial, > trabalho.
- **Foco inicial nas ocupações consolidadas antes de 1979:**
 - ❖ Desnecessidade de aprovação de projeto urbanístico e ambiental.
- **Lei Municipal de Habite-se Simplificado.**
- **Lei Municipal de IPTU social.**
- **Recadastramento de imóveis pra IPTU.**
- **Pauta de ITBI (ex. base CUB - SIDUSCON).**

Dialogando com os advogados



Atenção para as inovações da Lei 13.465/17:

- Usucapião Extrajudicial (Prov. 65/CNJ):
 - ❖ Não precisa de matrícula de origem.
 - ❖ Não precisa haver parcelamento aprovado.
 - ❖ Não precisa de anuência expressa de proprietário.
 - ❖ Município pode entender pedido de usucapião de área abaixo do módulo como forma de titulação em REURB-E, de forma incidental, e reconhecer consolidação da ocupação. Neste caso e na usucapião constitucional, é possível o deferimento de usucapião de área infra-modular.

Atenção para alteração da Tabela da Lei Estadual 15.424/04:

- Ata Notarial COM conteúdo financeiro.
- Custo de R\$1.748,00 pelo PROCESSAMENTO no CRI.
 - + Custo de Notificações;
 - + Custo de Publicação de Editais*.
*(até regulamentação da publicação eletrônica do artigo 216-A, da Lei 6.015 pela CGJ-MG).
 - + Custo de georreferenciamento.
 - + Custo de Registro ao final.
- Os itens sublinhados são tabelados.
- **TODOS DEMAIS, INCLUSIVE O SEU (ADVOCACIA), PODEM E DEVEM SER FEITOS COM ECONOMIA DE ESCALA!!!**

Irregularidade Fundiária



Usucapião individual



Usucapião individual plúrima



Usucapião Extrajudicial Individual Plúrima:

Economia de Escala em:

- Georreferenciamento de terreno.
- Advogado.
- Notificações (proprietário, confrontantes, Município, Estado e União).
- Publicação conjunta de Editais.

Custo individualizado remanescente:

- Ata Notarial com conteúdo financeiro, processamento e registro individual.



Sugestões:

- Usucapião Extrajudicial Individual Plúrima.
 - ❖ Escala de trabalho: Quadras.
- Consórcio com escritórios de Agrimensura.
- Aproximação técnica com Registros de Imóveis (diálogo cooperativo), para antecipar caminhos.
- Alteração da cobrança para pró-êxito: “entrega de produto final” - imóvel regularizado.

Dialogando com os Agrimensores

A decorative graphic element consisting of several horizontal lines of varying lengths and colors (teal and white) extending from the right side of the title area across the top of the slide.

Contexto atual:

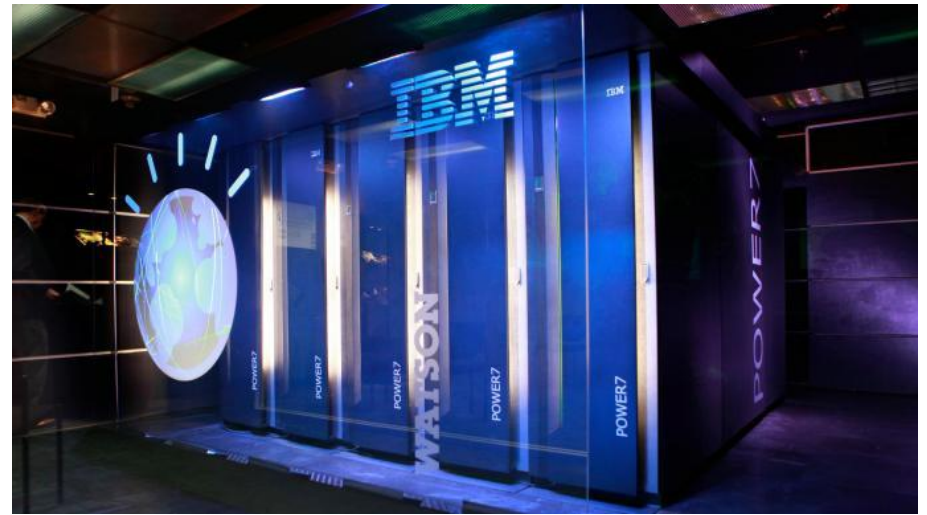
- Georreferenciamento rural gradual obrigatório.
- Georreferenciamento urbano gradual obrigatório.
 - ❖ Ex: Lei 13.465/17, Plano Diretor de Itabira.
- Desafios atuais:
 - ❖ Desconhecimento da população sobre exigências legais.
 - ❖ Alto custo dos serviços, em razão das contratações em baixa escala.
 - ❖ Necessidade de atualização tecnológica contínua (\$).
 - ❖ Drones autoguiados e softwares de restituição substituirão os profissionais da área no futuro.

Sugestões:

- Consórcio com escritórios de Advocacia para atuação em Usucapião Extrajudicial Individual Plúrima.
- Alteração para contratação de produto “imóvel regularizado”.
- Antecipação de áreas irregulares e medição sob risco**.
- Incentivo à adoção pelos Municípios de Sistemas de Informação Territorial (Resolução 511/09, do Min. Cidades) - vide Plano Diretor de Itabira.
- **CRI de Itabira expede certidão conforme quesito de relação de imóveis acima de 100 *ha* ainda não-georreferenciados (e certificados pelo SIGEF). Para localizá-los, basta visualizar matrículas na Central Eletrônica de Registro de Imóveis.

Dialogando com os Estudantes de Direito e Engenharia







Projeto

Mãos Dadas

Idealização:



CENTRO JUDICIÁRIO
DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS E CIDADANIA
COMARCA DE ITABIRA-MG

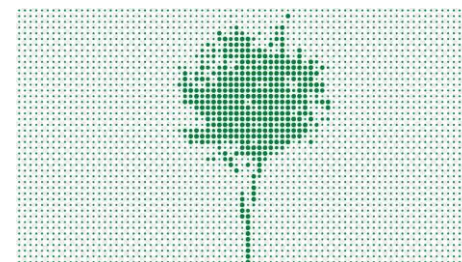


**OFÍCIO DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS**
ITABIRA-MG

Objetivo do Projeto Mãos Dadas:

*Viabilizar a regularização plena de imóveis (etapas 1, 2 e 3) a beneficiários de baixa renda, de maneira **100% gratuita**, em **áreas registralmente identificadas como privadas**, por meio de registro de **títulos judiciais** produzidos na esfera do **CEJUSC**, com trabalhos técnicos realizados por entidades parceiras **(FUNCESI, UNIFEI e I-CIVITAS)** e aprovados pelo **Município**.*

Parceria Institucional proposta:



Instituto Cívico de Itabira

Etapas do Projeto:

1). Levantamento de Parcelamentos Urbanos Irregulares:

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano lista ocupações sem aprovação urbanística, mas com cadastro fiscal individualizado.

2). Levantamento de Ocupações de Baixa Renda:

Secretaria Municipal de Ação Social verifica quais dos parcelamentos informados pela SMDU são ocupados por famílias inseridas no Cadastro Social do Município.

3). Comunicação ao Registro de Imóveis:

Município envia relação de parcelamentos ocupados por população de baixa renda ao Registro de Imóveis.

Etapas do Projeto:

4). Busca registral de imóveis:

Registro de Imóveis faz pesquisa de lastro registral para as áreas informadas. Apenas as áreas com origem privada identificada se tornam elegíveis para o Projeto. As áreas públicas ou sem lastro identificado são informadas ao Município para adoção de formas de titulação diversa da usucapião.

5). Busca registral dos beneficiários informados:

Registro de Imóveis faz pesquisa de bens e nome dos beneficiários informados para afastar impossibilidade de futura titulação gratuita.

6). Registro de Imóveis comunica Ministério Público:

Registro de Imóveis informa relação de proprietários de áreas informalmente parceladas ao Ministério Público, para aferição de prescrição dos crimes previstos nos artigos 50 e 51 da Lei 6.766/79 e celebração de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC).

Etapas do Projeto:

Ministério Público

7). Ministério Público convoca proprietários para assinatura de T.A.C:

Proprietários identificados se comprometem a participar das audiências do CEJUSC, bem como demais exigências urbanísticas aplicáveis.

Etapas do Projeto:

UNIFEI (Engenharia)

8). Levantamento georreferenciado de terrenos e construções:

Com drones cedidos pelo Município de Itabira, alunos do Curso de Engenharia da Mobilidade da UNIFEI vão a campo e georreferenciam terrenos e construções e, em seguida, fazem a restituição ortorretificada.

9). Envio de trabalhos técnicos à Superintendência de Geo-Processamento (S-GEO) do Município.

Etapas do Projeto:

10). Validação dos trabalhos técnicos de georreferenciamento pela S-GEO.

11). Aprovação e atualização de dados pela Fazenda Pública Municipal, Urbanismo, Meio-Ambiente e Defesa Social.

Aprovação urbanística, expedição de Habite-se Simplificado e verificação de ocorrência impeditiva da futura titulação. Ex.: áreas de risco geológico.

12). Remessa de documentação planta geral, planta individual, memoriais descritivos e habite-se simplificado para o Instituto Cívico de Itabira (I-CIVITAS).

Etapas do Projeto:

13). I-CIVITAS faz levantamento de documentação:

Instituto contata beneficiários, e organiza dossiê individual com documentos pessoais, comprobatórios de posse e solicita anuências recíprocas entre confrontantes na planta e memoriais descritivos de lotes.

14). I-CIVITAS encaminha documentação ao SAJ da FUNCESI.

Etapas do Projeto:

FUNCESI - SAJ (Direito)

15). Alunos do Serviço de Assistência Judiciária da FUNCESI fazem análise jurídica da documentação:

Com base na comprovação individual de posse, é definida a modalidade de usucapião aplicável a cada caso.

16). SAJ faz atermação “em bloco” junto ao CEJUSC, organizada por loteamento ou setor de loteamento.

Etapas do Projeto:

CEJUSC / AGE / SPU / MP

17). CEJUSC notifica AGE E SPU para manifestação sobre pedidos de usucapião, prévia à audiência.

18). CEJUSC faz publicar Edital na Central Eletrônica de Registro de Imóveis (CRI-MG).

*(Etapa depende de Provimento da CGJ-MG, em regulamentação ao artigo 216-A, §14, da Lei 6.015/73).

19). CEJUSC marca data de audiência, comunicando MP, requerente e proprietário.

Etapas do Projeto:

20). Em regime de mutirão, com realização de audiências relativas ao mesmo loteamento, CEJUSC homologa acordos por sentença.

21). Registro de Imóveis, também em regime de mutirão, efetua gratuitamente abertura de matrícula, registro de usucapião e averbação de construção, expedindo certidão aos beneficiários.

Muito obrigado!

José Celso Vilela

oficial@registroitabira.com.br



OFÍCIO DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS

ITABIRA-MG



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS