



## **PROGRAMA MORADIA LEGAL**

- **LEGISLAÇÃO**

Base Normativa do Programa Moradia Legal:

Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017, que traz inovações, simplificação e flexibilização dos processos de regularização fundiária.

Decreto Federal nº 9.310 de 15/03/2018, que regulamenta a Lei nº 13.465/2017.

Provimento Conjunto do TJPE/CGJ nº 01/2018, publicado na Edição nº 102/2018 do Diário de Justiça eletrônico (DJe).

Edital Conjunto TJPE/CGJ nº 01/2020, de 27 de fevereiro de 2020, publicado na Edição 40/2020 do DJe.

- **CONCEITOS**

Regularização Fundiária Urbana (Reurb): é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e conceder à titulação de seus ocupantes.

As medidas jurídicas correspondem à solução dos problemas dominiais, referente às situações em que o ocupante de uma área, pública ou privada, não possui um título que lhe dê segurança jurídica. É o aspecto da falta de um “documento” que dê a plena propriedade ao beneficiário direto.

Espécies de Regularização Fundiária:

a) REURB-S - Aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda (renda familiar até 05 salários mínimos. Famílias beneficiadas são isentas dos custos.

b) REURB-E - Aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificadas como de baixa renda. Famílias beneficiadas assumem os custos.

Legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma da Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse.

Legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb (art. 23, da Lei nº 13.465/2017)

Núcleo Urbano informal consolidado: A Lei nº 13.465/2017 altera-se o conceito de assentamento irregular para núcleo urbano informal, contemplando os núcleos clandestinos e irregulares, com usos residenciais e não residenciais, sob a forma de parcelamentos do solo (loteamentos e parcelamentos), de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos. Considera-se consolidado quando for de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.

- **OPERACIONALIZAÇÃO DO PROGRAMA**

Para aderir ao programa, os prefeitos devem encaminhar solicitação à Corregedoria Geral da Justiça. Com a inclusão no programa, o município participante firmará Termo de Adesão, em seguida deverá ser estabelecido cronograma de ações, elaborado juntamente com a Comissão Executiva do Programa, que acompanhará o município em todas as etapas de execução do Programa, especialmente na fase de registro cartorário da regularização fundiária.



- **BENEFÍCIOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Famílias:

- a) Segurança na compra e venda do imóvel com a transferência realizada em cartório;
- b) Possibilidade de aquisição de créditos bancários;
- c) Habilitação para inscrição em programas habitacionais;
- d) Fornecimento regular de energia elétrica, água e rede de esgoto, com aumento da qualidade de vida e dignidade na moradia.

Municípios:

- a) Dinamização da economia, com a saída de famílias da informalidade da moradia;
- b) Atualização da base cadastral, incluindo novos imóveis na base tributária e melhorando as condições para a formalização da atividade econômica;
- c) Aumento da renda dos municípios com IPTU e incidência do ITBI na compra e venda;
- d) Crescimento urbano ordenado e melhoria da infraestrutura, com reflexos na saúde pública;
- e) Promoção ou mitigação de danos ambientais.

Poder Judiciário:

- a) Promove os macros desafios do Judiciário referentes a garantia dos direitos fundamentais e fortalecimento da relação institucional do judiciário com a sociedade.
- b) Prevenção de novos litígios e agilidade na prestação jurisdicional.

- **ETAPAS DO PROGRAMA**

Observando o estabelecido na legislação deverá se obedecer às seguintes etapas:

1. Publicação do Edital pela CGJ/TJPE, estabelecendo prazo e diretrizes;
2. Adesão do Município, encaminhando Ofício de Adesão à Corregedoria de Justiça, conforme modelo em anexo (ver modelo)  
Assinatura do Termo de Adesão pelo Prefeito, representantes do TJPE (Presidente e Corregedor Geral de Justiça) e Aripe.
3. Formação das Equipes Municipais (formada por profissionais da área jurídica, habitação e de assistência social, no mínimo 03 pessoas) e Registradores para oportunidade que serão dadas as orientações sobre sua operacionalização e formalizado o cronograma de atividades;
4. Instauração do Procedimento Administrativo pelo Município, que obedecerá às seguintes fases (art. 28 da Lei nº 13.465/2017):

I. PESQUISA FUNDIÁRIA: O Município solicita do Cartório Imobiliário as certidões de registro onde constarão os titulares dos imóveis objeto da REURB, bem assim os confinantes. Essas informações deverão ser fornecidas pelo cartório gratuitamente (art.13 da Lei nº 13.465/2017). Essa fase, tem por objetivo identificar a situação jurídica da área de intervenção, verificando se ela é pública ou privada e permite, através da análise de certidões fornecidas pelos Cartórios de Registro de Imóveis e nas plantas arquivadas nas Prefeituras, a escolha do instrumento jurídico adequado à Regularização Fundiária de Interesse Social da área. Nesta etapa, também deverá se verificar se existe ônus (dívida ou qualquer outra pendência) sobre o imóvel.



II. DECRETO MUNICIPAL: instituindo o Procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Social - REURB-S, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor do Município.

III. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA: para a identificação da área, dos lotes e dos ocupantes (art.35 da Lei nº 13.465/2017), através de:

a) Elaboração da planta da situação consolidada: consistente em medir e desenhar todo o terreno ocupado e seu entorno, evidenciando ruas, passagens, áreas livres, áreas de uso comum, cadastro dos serviços de urbanização e, principalmente, cada um dos lotes com suas medidas e confrontações. O levantamento topográfico retrata fielmente, através de um mapa, toda a área a ser regularizada, para elaboração do projeto de parcelamento, que é a divisão da área em lotes e ruas. Trata-se da planta planialtimétrica georreferenciada e o memorial descritivo, assinados por um profissional com ART ou RRT, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público (§ 5.º, art.36 da Lei nº 13.465/2017);

b) Cadastro Socioeconômico: trata-se de levantamento de informações sobre as famílias, realizado em todos os imóveis para identificação de moradores, tempo de residência, situação de ocupação (proprietário ou inquilino), renda familiar, existência de filhos menores, entre outras. Poderá ser utilizado o Cadastro Único

IV. NOTIFICAÇÕES: De posse das informações retro, o Município fará a notificação dos proprietários, confinantes, eventuais loteadores e daqueles que constem em registro como titulares dos assentamentos informais, para querendo, apresentar impugnação à REURB em 30 dias, contados da notificação via correio com Aviso de Recebimento. A Notificação considerar-se-á válida quando comprovada a entrega no respectivo endereço (§ 4.º, art.31 da Lei nº 13.465/2017). Far-se-á em seguida a notificação por edital, com prazo de 30 dias, com a descrição da área a ser regularizada, na forma que constar do título, para os terceiros eventualmente interessados, proprietários e confinantes não encontrados; expedir-se-á ainda notificação por edital quando houver recusa da dita notificação por qualquer motivo. A ausência de manifestação (inércia), após a notificação pelo Município, será considerada como concordância (§ 6º, art.31 da Lei nº 13.465/2017).

V. DECISÃO ADMINISTRATIVA: Identificados os ocupantes, os imóveis a serem regularizados, as vias de circulação existentes ou projetadas, as medidas urbanísticas e ambientais necessárias à adequação da infraestrutura mínima, através de DECISÃO ADMINISTRATIVA (ato formal), o Prefeito com base no Projeto AUTORIZA a regularização e PÚBLICA no Diário dos Municípios;

VI. EXPEDIÇÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – CRF: com base na decisão administrativa, o Prefeito emite a Certidão de Regularização Fundiária (art.41 da Lei nº 13.465/2017), de preferência à MULHER (inciso XI, do art. 10 da Lei nº 13.465/2017);

VII. SOLICITAÇÃO DE REGISTRO: expedida a CRF, através de ofício o gestor municipal solicita registro ao Cartório;

5. Registro no Cartório de Imóveis: recebida a CRF pelo cartório, caberá ao registrador instaurar o procedimento registral; e



6. Cerimônia de entrega dos títulos com os parceiros no Município.

O Moradia Legal é um programa de regularização fundiária é organizado pela Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco (CGJ-PE) em parceria com a Presidência do Tribunal de Justiça (TJPE), a Associação de Registrados de Imóveis (Aripe) e o Executivo municipal e o apoio da Associação Municipalista de Pernambuco (Amupe).