



CDUTH – Comissão de Desenvolvimento
Urbano, Transporte e Habitação

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ESSE TERRENO É MEU

Lei Complementar 657/2021



EXPEDIENTE

MESA DIRETORA 2022

Presidenta: Denise Pessôa - PT

1ª Vice-presidente: Tatiane Frizzo - PSDB

2º Vice-presidente: Velocino Uez – PTB

1º Secretário: Zé Dambrós - PSB

2º Secretário: Clóvis de Oliveira - PTB

XVIII LEGISLATURA - 2021 a 2024

Vereador Adriano Bressan - PTB

Vereador Alexandre Bortoluz - PP

Vereador Clóvis de Oliveira - PTB

Vereadora Denise Pessôa - PT

Vereador Elisandro Fiuza Gonçalves - REPUBLICANOS

Vereadora Estela Balardin - PT

Vereador Felipe Gremelmaier - MDB

Vereador Gilfredo Camillis - PSB

Vereadora Gladis Franceschetto Frizzo - MDB

Vereador José Pascual Dambrós - PSB

Vereador Juliano Valim Soares - PSD

Vereador Lucas Caregnato - PT

Vereadora Marisol Santos Silva Lazzari - PSDB

Vereador Maurício Marcon - PODEMOS

Vereador Maurício Scalco - NOVO

Vereador Olmir Cadore - PSDB

Vereador Rafael Bueno - PDT

Vereador Renato Oliveira - PCdoB

Vereador Ricardo Daneluz Neto - PDT

Vereador Sandro Luiz Fantinel - PATRIOTA

Vereadora Tatiane Frizzo - PSDB

Vereador Velocino João Uez - PTB

Vereador Wagner Petrini - PSB

CDUTH – Comissão de Desenvolvimento Urbano, Transporte e Habitação

Vereador Adriano Bressan - PTB - Presidente

Vereador Sandro Luiz Fantinel - PATRIOTA

Vereador Lucas Caregnato - PT

Vereador Wagner Petrini - PSB

Vereadora Tatiane Frizzo – PSDB

Direção-Geral: Ricardo Barazzetti

Chefe da Assessoria de Comunicação Social: Gabriel Lain

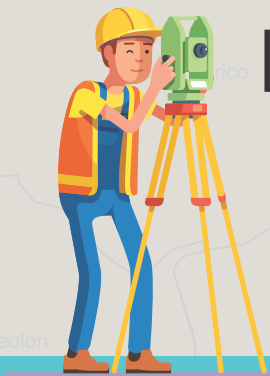
Textos e edição: Everson Adroaldo da Silva – Assessor (CDUTH)

Diagramação e projeto gráfico: Denerlei Antonioli

Revisão: Edivania da Costa Ramos e Tamara Gaio (Assessoria de Redação Social)

Colaborador: Michel Sonda

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



O QUE É REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?

De acordo com a Lei Federal nº 13.465, de 2017, a Reurb é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. Os núcleos urbanos informais são aqueles núcleos clandestinos, irregulares ou nos quais não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM CAXIAS DO SUL

Caxias do Sul tem uma longa tradição na realização de regularizações fundiárias. Mesmo antes do surgimento da legislação atual, já eram utilizados projetos de regularização como o More Legal e o Pro Diviso, que eram destinados, respectivamente, ao âmbito urbano e ao rural.

Com a aprovação da Lei Complementar nº 657, de 2021, que instituiu o Programa “Esse Terreno é Meu”, é possível realizar a Regularização Fundiária de núcleos informais consolidados.



ESPÉCIES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

De acordo com as normas jurídicas atualmente existentes, temos, no Rio Grande do Sul, processos de regularização de várias espécies:

- Reurb-S: Regularização fundiária de Interesse Social
Aplica-se aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal.
- Reurb-E: Regularização Fundiária de Interesse Específico
Aplica-se aos casos que não se enquadram na Reurb-S.



A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

- REURB-S: Regularização fundiária de Interesse Social
Aplica-se aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal.

- REURB-E: Regularização Fundiária de Interesse Específico



QUAIS AS VANTAGENS DA REGULARIZAÇÃO?

Com seu imóvel legalizado, você:

- passa a ter um documento de verdade do seu imóvel;
- passa a ser o dono de fato e de direito;
- garante que seus filhos terão seus direitos respeitados no futuro;
- pode obter financiamento habitacional junto ao sistema bancário;
- pode vender seu imóvel por meio de financiamento habitacional;
- pode usar seu imóvel como garantia real.

Imóvel regularizado é mais valorizado!



QUAIS OS OBJETIVOS DA REURB?

Conforme o artigo 3º da Lei Complementar nº 657, de 2021:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizar e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; e

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

QUEM PODE REQUERER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?

De acordo com a LC 657/2021, art. 6º, poderão requerer a Reurb: I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta; II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana; III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores; IV - a Defensoria Pública, em

nome dos beneficiários hipossuficientes; e V - o Ministério Público.

QUEM PODE RECEBER LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA?

Conforme a Lei Federal nº 13.465, de 2017, art. 23:

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

- I - o beneficiário que não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- II - o beneficiário que não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade;
- III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.



PROGRAMA “ESSE TERRENO É MEU”

É o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes (registro de imóveis).



A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA É UM DIREITO SEU!

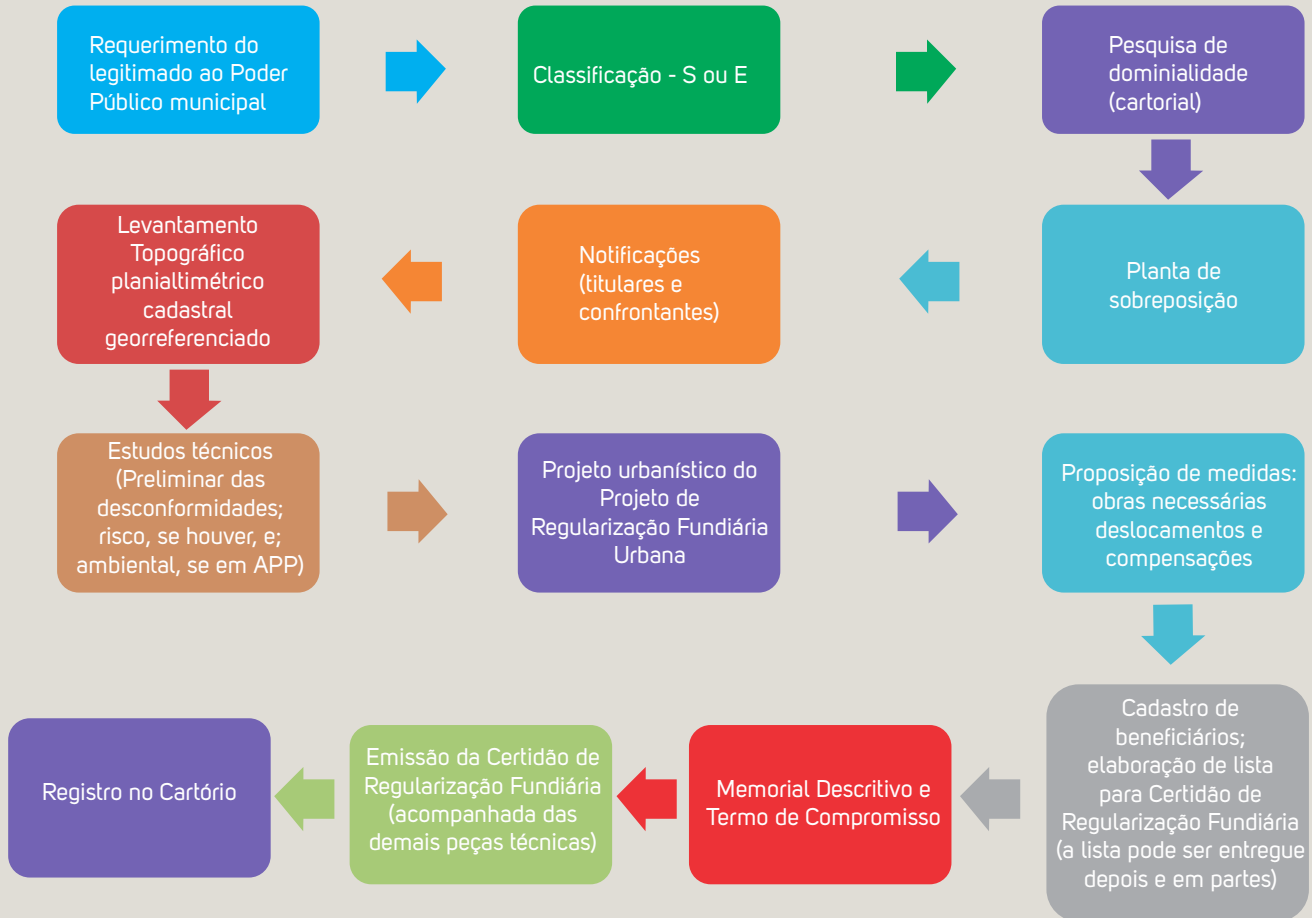
Existem leis que favorecem a regularização fundiária para você ser o verdadeiro dono do seu imóvel.

Em nível Federal, a Lei nº 13.465, de 2017, e o Decreto nº 9.310, de 2018, normatizam o processo de regularização fundiária.

Em Caxias do Sul, a Lei Complementar nº 657, de 2021, institui o Programa “Esse Terreno é Meu”, estabelecendo normas e procedimentos sobre a Reurb.

”

Fluxograma da REURB



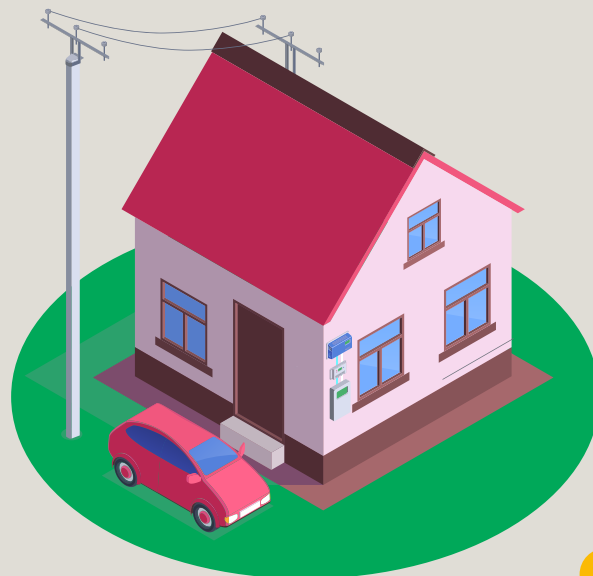
QUAIS AS VANTAGENS DA REGULARIZAÇÃO ATRAVÉS DO PROGRAMA ESSE TERRENO É MEU

- O primeiro registro Reurb-S
- O registro da Legitimação Fundiária
- O registro do Título de Legitimação de Posse
- O registro da Certidão de Regularização Fundiária e do Projeto de Regularização Fundiária
- A primeira aquisição do Primeiro Direito Real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S
- A dispensa da comprovação de tributos e penalidades tributárias municipais, estaduais e federais (IPTU, ITBI, ITCMD, INSS)

O PRINCIPAL INSTRUMENTO DO PROGRAMA “ESSE TERRENO É MEU” É A LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

A grande vantagem é que quem aprova e assina os Títulos Definitivos é o próprio Município, dispensando manifestação do Estado e de outros órgãos públicos.



ONDE PODE SER FEITA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?

Pode ser feita na Prefeitura Municipal de Caxias do Sul, Secretaria do Urbanismo, Diretoria de Regularização Fundiária.

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

O projeto de Regularização Fundiária deverá estar em conformidade com a Lei Complementar nº 657, de 2021 (artigos 18 e 19).

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA “ESSE TERRENO É MEU”

Documentos pessoais:

- Documento oficial de Identidade com foto (RG, CNH, CTPS, carteira profissional emitida por órgão de classe oficial, etc.);
- CPF caso não conste do documento de identidade; Certidão de nascimento (solteiros) Certidão de casamento (casados, separados, divorciados, viúvos, etc.);

Documentos do imóvel:

- Documento que comprove a posse (Recibo, contrato, promessa ou compromisso de compra e venda, alvará, escritura, IPTU, conta de água, luz, telefone fixo, etc.);
- Caso não possua qualquer documento que comprove a posse sobre o imóvel, apresentar declaração dos vizinhos afirmando que o imóvel já existia em período anterior a 22 de dezembro de 2016 e que o beneficiário é o posseiro. Escritura de Pacto Antenupcial (somente quem for casado antes de 27/12/1977 com comunhão parcial ou separação de bens, ou, após esta data, com comunhão universal ou separação de bens).





Rua Alfredo Chaves, 1323 - B. Exposição
Caxias do Sul - RS - Cep: 95020-460
(54) 3218-1600



camaracaxias



tvcamaracaxias



Acesse o site da Câmara
Municipal de Caxias do Sul

