

CARTILHA DE ORIENTAÇÕES

CONSÓRCIOS PÚBLICOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA



**MINAS
GERAIS**

GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO	01
2. A IMPORTÂNCIA DO CONSÓRCIO PÚBLICO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA	02
3. A IMPORTÂNCIA DA PARTICIPAÇÃO SOCIAL	03
4. FORMATANDO UM CONSÓRCIO PÚBLICO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA	04
5. PORQUÊ REGULARIZAR	11
6. A POLÍTICA NACIONAL E ESTADUAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA	12
7. ETAPAS DA REGULARIZAÇÃO	18
8. QUEM CONTRATAR PARA REALIZAR A REURB	29
9. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA ATRAVÉS DO CONSÓRCIO PÚBLICO	33
10. CONSIDERAÇÕES FINAIS	36



**MINAS
GERAIS**

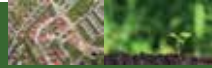
GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.

1. APRESENTAÇÃO

A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico – SEDE é responsável pelo apoio às ações de associativismo municipal e gestão compartilhada, incluindo, dentre outras atividades, o fomento à formatação e à operacionalização dos consórcios públicos, no intuito de promover o desenvolvimento regional por meio de soluções integradas para a gestão das chamadas funções públicas de interesse comum.

Neste sentido, o presente material traz uma contextualização da Política de Regularização Fundiária Urbana – Reurb; orientações básicas acerca de consórcios públicos; bem como informações técnicas sobre o processamento e etapas da regularização fundiária urbana.

2. A IMPORTÂNCIA DO CONSÓRCIO PÚBLICO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA



Os consórcios públicos contribuem para uma otimização dos recursos públicos em sentido amplo, tendo em vista a transparência das ações e fatores como a celeridade da execução de projetos, baixos custos, além de atender diretamente as demandas da realidade local e regional.

Se tratando de um consórcio de regularização fundiária urbana, no Estado de Minas Gerais, as ações serão direcionadas à preservação da cidadania, garantia da segurança jurídica da posse para o morador do imóvel regularizado, o que garante sua sucessão, além de ampliar o desenvolvimento e o alcance das políticas públicas do progresso urbano do estado.

Portanto, é mister afirmar que as políticas públicas que envolvem a regularização fundiária urbana devam ser resgatadas, vista sua relevância para uma eficiente gestão territorial, resultando no amparo da moradia digna da população carente e do ordenamento do uso do solo.

3. A IMPORTÂNCIA DA PARTICIPAÇÃO SOCIAL



A realização do processo não é possível sem a efetiva participação dos ocupantes. Sendo assim, é de suma importância que o agente regularizador entre em contato e informe a população sobre a relevância e as vantagens da regularização.

Além do mais, a população como um todo deverá participar do processo de regularização fundiária, acompanhando a realização de cada etapa para que se obtenha sucesso no resultado do processo.

Nesse sentido, dispõe o art. 2º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, deve-se garantir a participação da população beneficiária durante todo o processo de regularização fundiária, em deferência ao princípio da gestão democrática da cidade.

4. FORMATANDO UM CONSÓRCIO PÚBLICO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA



I. A NATUREZA JURÍDICA DOS CONSÓRCIOS PÚBLICOS

A Lei Federal nº 11.107/05 traz normas gerais acerca do consorciamento público e, posteriormente, o Decreto Federal nº 6.017/07 vem regulamentar a referida lei, descrevendo os instrumentos que compõem a formação de um consórcio, bem como outras normas relativas à sua operacionalização, funcionamento e extinção.

Conforme previsto na referida legislação, o consórcio público poderá revestir-se das seguintes naturezas jurídicas:

01

PERSONALIDADE JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO
MEDIANTE A VIGÊNCIA DAS LEIS DE
RATIFICAÇÃO DO PROTOCOLO DE INTENÇÕES

02

PERSONALIDADE JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO
MEDIANTE A VIGÊNCIA DAS LEIS DE RATIFICAÇÃO
DO PROTOCOLO DE INTENÇÕES E O CUMPRIMENTO
DE REQUISITOS DO CÓDIGO CIVIL

Caso os municípios optem por assumir a personalidade jurídica de direito privado, sem fins econômicos, também estarão sujeitos às normas de direito público no que concerne à realização de licitação, celebração de contratos, prestação de contas e admissão de pessoal.

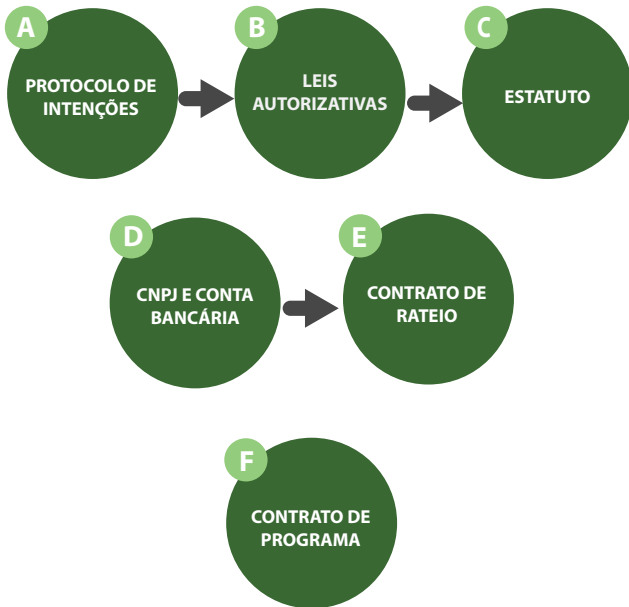
Dois pontos relevantes na adoção de personalidade de direito privado dizem a respeito a: (i) impossibilidade de exercer todas as competências inerentes a um consórcio de direito público, por exemplo, exercício do poder de polícia, pois pela natureza privada está em par de igualdade como os particulares; e (ii) desde 2008, nos termos do art. 39 do Decreto Federal nº 6.017/07, não podem celebrar convênios com a União.

Se optar pela constituição no formato de associação pública (natureza jurídica de direito público), o consórcio usufrui de todas as prerrogativas inerentes às pessoas jurídicas de direito público, como, por exemplo, imunidade tributária, impenhorabilidade de bens e processo especial de execução.

II- ETAPAS DE FORMATAÇÃO DE UM CONSÓRCIO PÚBLICO

O primeiro passo na formatação do consórcio é a articulação dos municípios em torno de um objetivo comum. Os chefes do poder executivo iniciam a discussão com municípios vizinhos por soluções em parceria que lhes trará economia de recursos, ganho de escala e serviços de qualidade. A formatação de um consórcio público para regularização fundiária urbana deverá seguir os requisitos e

e critérios dispostos na legislação aplicável (Lei Federal nº 11.107/05 e Decreto Federal nº 6.017/07). Na sequência, serão apresentadas 6 (seis) etapas básicas para constituição de um consórcio público, conforme esquema a seguir:



1ª ETAPA ELABORAÇÃO E ASSINATURA DO PROTOCOLO DE INTENÇÕES

Trata-se do documento inicial de formatação do consórcio, que materializa o intuito de cooperação entre os

entes federados, trazendo a finalidade, bem como as diretrizes básicas de funcionamento e organização da entidade. Seu conteúdo mínimo deve obedecer ao previsto no art. 4º da Lei Federal nº 11.107/05 e no art. 5º do Decreto Federal nº 6.017/07. Todos os chefes do poder executivo de cada um dos entes federados irão assinar o Protocolo de Intenções, que deverá ser publicado para fins de conhecimento público.

2ª ETAPA LEIS AUTORIZATIVAS

Após o estabelecimento do protocolo de intenções, cada um dos entes consorciados providenciará, no prazo de dois anos, a sua ratificação, por meio de encaminhamento de projeto de lei às respectivas casas legislativas. A ratificação após os dois anos dependerá de homologação da Assembleia Geral do consórcio. Com a ratificação, o Protocolo de Intenções converte-se imediatamente no **Contrato de Consórcio Público**. Os entes que assinaram o Protocolo, mas não obtiveram sua Lei Ratificadora aprovada, não poderão fazer parte do consórcio.

3ª ETAPA APROVAÇÃO DO ESTATUTO DO CONSÓRCIO PÚBLICO

O Estatuto é o conjunto de regras que estabelecem a estrutura administrativa do consórcio e dispõe sobre a organi-

definição dos cargos e competências e a fixação das normas de funcionamento. O documento deve estar em conformidade com o Protocolo de Intenções.

O Estatuto deve ser aprovado pela Assembleia Geral (Art. 8º, §1º, Decreto Federal nº 6.017/07), com convocação de pauta específica para aprovação do estatuto e posse do presidente.

CONSÓRCIO DE DIREITO PÚBLICO

ESTATUTO DEVE SER PUBLICADO NA IMPRENSA OFICIAL NO ÂMBITO DE CADA ENTE CONSORCIADO, DE FORMA RESUMIDA, INDICANDO LOCAL DE ACESSO AO CONTEÚDO NA ÍNTEGRA.

CONSÓRCIO DE DIREITO PRIVADO

ESTATUTO DEVE SER REGISTRADO NO CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS, CONFORME ART. 45 DO CÓDIGO CIVIL, AVERBANDO-SE AS ALTERAÇÕES POSTERIORES.

4ª ETAPA OBTENÇÃO DO CNPJ E ABERTURA DA CONTA BANCÁRIA

O consórcio materializa a sua existência quando obtém o CNPJ expedido pela Receita Federal. Só então, ele poderá exercer atividades pertinentes às áreas administrativa e financeira, como realizar compras, contratações, licitações, etc. Para obtenção do CNPJ devem ser apresentados os seguintes documentos à Receita Federal:



ATA DE CONSTITUIÇÃO DO CONSÓRCIO, ASSINADA PELOS PREFEITOS E POR UM ADVOGADO (AUTENTICADA)



CÓPIAS DO PROTOCOLO DE INTENÇÕES, LEIS APROVADAS PELOS LEGISLATIVOS, CONTRATO E ESTATUTO (AUTENTICADOS)



DOCUMENTOS BÁSICOS DE ENTRADA DO CNPJ IMPRESSO (COMPROVANTE DEVERÁ SER ASSINADO PELO PREFEITO, COM RECONHECIMENTO DE FIRMA)



CÓPIAS DOS DOCUMENTOS DO PRESIDENTE DO CONSÓRCIO: CPF, RG, TÍTULO DE ELEITOR E ATA DE POSSE DO PREFEITO (AUTENTICADA)



FORMULÁRIO DE SOLICITAÇÃO DO CNPJ PREENCHIDO (BAIXAR PROGRAMA NA PÁGINA DA RECEITA FEDERAL)

5ª ETAPA CONTRATO DE RATEIO

Contrato de Rateio é o instrumento jurídico firmado anualmente, por meio do qual os consorciados comprometem-se a fornecer recursos financeiros de suas receitas orçamentárias para a realização das despesas do consórcio público.

Esses recursos devem ser previstos na Lei Orçamentária Anual (LOA), na Lei de Diretrizes Orçamentárias – (LDO), no Plano Plurianual – (PPA) e no Plano de Contas da contabilidade municipal de cada ente consorciado.

A transferência de recursos por parte dos consorciados não é livre, dependendo de prévia celebração do contrato de rateio, conforme expresso no art. 8º da Lei Federal nº 11.107/2005.

6ª ETAPA CONTRATO DE PROGRAMA

O Contrato de Programa é o instrumento por meio do qual serão constituídas e reguladas as obrigações e direitos dos entes consorciados, no âmbito da prestação de serviços públicos por meio de cooperação federativa.

Nele são estabelecidas as obrigações contratuais entre o ente consorciado e o consórcio ou entre os entes consorciados na implementação de uma política de gestão associada de serviços públicos. Deve estar em conformidade com a legislação de concessões e permissões de serviços públicos, principalmente no que se refere ao cálculo de tarifas e taxas.

5. PORQUÊ REGULARIZAR



As ocupações irregulares existem em grande parte dos municípios do estado, e são, na maioria das vezes, formadas pela população de baixa renda, a qual não possui acesso à moradia e serviços básicos públicos, como distribuição de água, energia elétrica e saneamento. Regularizar tais áreas traz segurança e dignidade aos moradores, e ainda permite adequada gestão do território urbano.

O direito à moradia está previsto no artigo 6º da Constituição Federal como direito social fundamental, e ao realizar a regularização fundiária o município dá eficácia ao direito à moradia digna e ordena o uso do solo urbano, gerando informações para arrecadação de tributos, tornando possível a função social da propriedade, seus respectivos direitos reais, e dando segurança aos ocupantes.

6. A POLÍTICA NACIONAL E ESTADUAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA



6.1 CONCEITO

O marco legal da regularização fundiária é a Lei Federal nº 13.465/2017 que instituiu a Reurb e o Decreto Federal nº 9.310/2018 que a regulamentam.

Assim, a Regularização Fundiária Urbana consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

6.2 MODALIDADES

O art. 13 da Lei Federal nº 13.465/2017 traz duas modalidades de regularização fundiária urbana (Reurb), tal qual:

a) Reurb de Interesse Social (Reurb-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal;

b) Reurb de Interesse Específico (Reurb-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda.

A classificação acima implica no direito à gratuidade das custas e emolumentos registrais cobradas pelos cartórios concedidas para os casos da Reurb-S, já no que se trata da Reurb-E há a responsabilidade pela elaboração e custeio do Projeto de Regularização Fundiária Urbana, da infraestrutura essencial e das custas e emolumentos registrais.

6.3 OBJETIVOS

A Reurb, como dispõe a Lei Federal nº 13.465/2017, possui os seguintes objetivos, de acordo com o artigo 10:

Art. 10. *Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:*

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los 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 o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar 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;

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

Visto isso, destacamos a garantia do direito social à moradia digna, o acesso à infraestrutura e serviços públicos

essenciais, além de conceder direitos reais, o que cumpre a função social da cidade, da propriedade e a melhoria das condições de vida da população.

6.4 CONCEITOS E INOVAÇÕES TRAZIDOS PELA LEI FEDERAL Nº 13.465/2017

A nova Lei nº 13.465/2017 traz aspectos inovadores para a Reurb, tais como:

- Simplifica e acelera os procedimentos da regularização fundiária urbana;
- Facilita o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda;
- Assegura maior proteção à cidadania;
- Desenvolve o crescimento do mercado imobiliário com novos registros de imóveis;
- Permite à população o alcance aos serviços básicos de moradia;
- Estimula o crescimento econômico do município.

6.5 ATORES ENVOLVIDOS

Município

Cabe ao Município ordenar o uso do solo e aprovar os projetos. Ao realizar um programa de regularização

fundiária é importante que os representantes do Município façam contato prévio com os demais atores sobre a importância da ação.

Ministério Público

O Ministério Público é uma instituição permanente que atua na defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos direitos sociais e individuais indisponíveis, assim atua na defesa do direito social à moradia.

Defensoria Pública ou Serviço de Assistência Jurídica dos Municípios

Realizam assistência jurídica gratuita à população ocupante das áreas irregulares. Em locais onde não houver defensor público, o Município poderá ofertar serviço de assistência jurídica com o intuito de prestar tal serviço à população de baixa renda.

Registro de Imóveis

Se não há um título, não há condições jurídicas de constituir a propriedade. Quando falta o título há apenas posse sobre o imóvel, ou seja, uma propriedade informal. Dessa forma, é através da atividade cartorial que ocorre a conversão da titulação da posse em propriedade, dada aos contemplados pela regularização fundiária.

Poder Judiciário

Para concretização da regularização fundiária, muitas vezes, é necessária a intervenção do Poder Judiciário, por exemplo, em razão do ajuizamento de ações de usucapião.

Ocupantes da área

Sem a efetiva participação dos ocupantes, não é possível realizar o processo. Estes precisam ser sensibilizados da importância e das vantagens da regularização.

Câmara Municipal

É a responsável pela aprovação das leis necessárias para a realização da regularização (ZEIS, Plano Diretor, leis de concessão, etc...).

7. ETAPAS DA REGULARIZAÇÃO



O processamento da Reurb compreende 7 fases/ etapas conforme disposto no artigo 28 da Lei Federal nº 13.465 de 2017 e artigo 21 do Decreto Federal nº 9.310 de 2018, vejamos:

Art. 28. *A Reurb obedecerá às seguintes fases:*

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Nessa medida, faz-se necessário detalhar quais ações e situações podem ocorrer em cada etapa para melhor compreensão e aplicabilidade da Reurb.

7.1 REQUERIMENTO DOS LEGITIMADOS

Os dispositivos legais que estabelecem como deve ser processada a etapa do requerimento da Reurb são os art. 14 da Lei Federal nº 13.465/2017 e art. 7º do Decreto Federal nº 9.310 de 2018. Poderão requerer a regularização:

- A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- Os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações e certas organizações sociais;
- Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;
- O Ministério Público.

O requerimento será feito ao Município em que está inserido o núcleo a ser regularizado. Quando o próprio Município for o requerente, o requerimento formal será dispensado, e o processamento da Reurb terá início na etapa 2. Esse requerimento é o documento necessário para instaurar o processo no município, devendo ser apresentado por um dos legitimados. No caso de iniciativa do próprio Poder Público municipal, este instaura o processo de Reurb de forma direta.

Os legitimados poderão promover os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro, mas quem é competente para aprovar a Reurb é o Município.

7.2 PROCESSAMENTO ADMINISTRATIVO

Os artigos 31 da Lei Federal nº 13.465/2017 e 24 do Decreto Federal nº 9.310/2018 estabelecem os atos que devem ser praticados no processamento administrativo da Reurb.

Como primeiro ato o Município deverá instaurar, por meio de Decreto do poder executivo municipal, a Reurb, bem como classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb - Regularização fundiária de interesse social ou de interesse específico, Reurb-S ou Reurb-E - ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento. Nos casos em que a Reurb for requerida pela União ou pelos Estados, a classificação será de responsabilidade do ente federativo instaurador, Art. 30, § 1º e 2º da Lei Federal nº 13.465/2017 e Art. 23, § 1º e 2º do Decreto Federal 9.310/18.

Na sequência, o Município dará início ao procedimento destinado à identificação dos titulares de domínio sobre a área objeto de regularização e notificação destes titulares e dos confrontantes acerca do procedimento que está sendo realizado, bem como iniciar o cadastramento das famílias ocupantes do núcleo.

7.2.1 BUSCAS ACERCA DA TITULARIDADE

O Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

Nessa etapa, o Município deverá realizar buscas no Cartório de Registro de Imóveis local, bem como colher informações dos ocupantes da área em busca de maiores informações sobre o histórico de ocupação do núcleo.

7.2.1.1 NOTIFICAÇÃO – ART. 31, §1º, 2º, 4º E 5º DA LEI FEDERAL Nº 13.465/2017 E ART. 24, §1º, 2º, 4º E 5º DO DECRETO FEDERAL Nº 9.310/2018

Tratando-se de imóveis **públicos ou privados**, caberá aos Municípios **notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados**, para, querendo, apresentar impugnação no **prazo de trinta dias**, contado da data de recebimento da notificação.

Tratando-se de imóveis **públicos municipais**, o Município deverá **notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados**, para, querendo, apresentar impugnação no **prazo de trinta dias**, contado da data de recebimento da notificação.

7.2.1.2 COMO NOTIFICAR

A notificação será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

Deverá ser feita uma publicação por meio de edital, com prazo de 30 dias, constando, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, quando: I- o proprietário e os confinantes não encontrados; e II – houver recusa da notificação por via postal por qualquer motivo.

7.2.2 CADASTRAMENTO SOCIOECONÔMICO

O cadastro socioeconômico é o procedimento realizado a partir do levantamento planialtimétrico cadastral da área a ser regularizada (elemento essencial do projeto de regularização), tendo como objetivo a caracterização detalhada das condições sociais e econômicas dos moradores de cada lote que será regularizado.

O Município deve realizar um levantamento in loco para verificar quem são os ocupantes de cada imóvel e que receberão o título; verificar se existem, na área objeto da regularização, imóveis já regularizados, como por exemplo, os usucapidos, ou os regularizados em decorrência de outros processos de regularização fundiária anteriores; verificar se existem imóveis em condomínio; entre outras situações que certamente surgirão no decorrer do processo. O Município pode aproveitar o trabalho em campo para colher diversos dados dos ocupantes da área objeto de Reurb. Principais etapas do cadastro socioeconômico:

- 1- Sensibilização da comunidade – Realização de audiência pública para explicar os objetivos, a forma de desenvolvimento dos trabalhos e estabelecer os setores nos quais se divide o assentamento.
- 2- Definição e elaboração dos questionários a serem aplicados.
- 3- Saída a campo com o esboço do levantamento topográfico para aplicar o questionário para cada uma das residências e solicitando a documentação necessária para compor cada um dos processos administrativos.

7.3 ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso. Os elementos que compõe o Projeto de Regularização fundiária estão elencados nos artigos 34 e seguintes da Lei Federal nº 11.107/05 e art. 30 e seguintes do Decreto Federal 9.310/18.

O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

- I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de

Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

7.4 SANEAMENTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

É uma etapa destinada à correção de eventuais vícios existentes no procedimento de regularização fundiária, tais como:

- a.** Correções no projeto de regularização;
- b.** Ajustes relativos à situação dominial da área;
- c.** Realização de notificações complementares, se for o caso;
- d.** Realização de correções no procedimento de cadastro;
- e.** Demais ações voltadas a corrigir erros ocorridos durante o processo administrativo.

7.5 DECISÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

É um pronunciamento da autoridade competente (prefeito ou secretário municipal) que decide o processamento administrativo da Reurb, está disposto no art. 40 da Lei Federal nº 13.465 de 2017 e art. 37 do Decreto Federal nº 9.310 de 2018, e deverá:

- a. Indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
- b. Aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e
- c. Identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

7.6 EXPEDIÇÃO DA CRF

A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado, procedimento disposto no art. 41 da Lei Federal nº 13.465 de 2017 e art. 38 do Decreto Federal nº 9.310/18. A CRF deve conter:

- a. O nome do núcleo urbano regularizado;
- b. A localização;
- c. A modalidade da regularização;
- d. As responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- e. A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- f. A listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

7.7 REGISTRO DA CRF E DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

A presente etapa consiste no encaminhamento do projeto de regularização e da certidão de regularização fundiária ao cartório de registro de imóveis, tem previsão legal nos art. 42 e seguintes da Lei Federal nº 13.465 de 2017 e art. 40 do Decreto Federal nº 9.310 de 2018.

O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido pelo Município diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público. O oficial de registro poderá se recusar a realizar o registro, hipótese na qual deverá fundamentar a recusa.

7.8 O QUE SERÁ FEITO PELO OFICIAL APÓS O RECEBIMENTO DOS DOCUMENTOS?

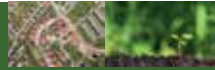
- a.** Abertura de nova matrícula, quando for o caso;
- b.** Abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e
- c.** Registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável por até igual período, mediante



justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.

8. QUEM CONTRATAR PARA REALIZAR A REURB



Não há na legislação vigente nenhuma indicação de quais profissionais podem exercer as atividades inerentes a cada etapa ou medida a ser assegurada no processo, exceto com relação ao projeto de regularização fundiária, que condiciona que seja um profissional vinculado ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU com apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Sendo assim, levando em consideração o conjunto de medidas que incorporam o conceito de regularização fundiária urbana bem como estudo acerca da aplicação prática da Reurb sugerem-se como profissionais mais indicados a compor a equipe que irá realizar atividades voltadas a Reurb, os seguintes profissionais:

A) PROFISSIONAL HABILITADO PARA REALIZAR LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Este profissional realizará levantamentos planialtimétricos e cadastral de área urbana ou suburbana, destinado a regularização fundiária, projetos viários e de infraestrutura, urbanização e assemelhados. Algumas atividades a serem desenvolvidas pelo profissional:

- Planta planialtimétrica cadastral georreferenciada da área; e
- Elaboração de cadastro físico dos imóveis existentes na área objeto de intervenção, compreendendo a identificação, a codificação e a delimitação dos lotes e dos domicílios existentes na área, a caracterização do uso (residencial, misto, comercial, institucional, de prestação de serviços), as condições gerais de habitabilidade das edificações, entre outros.

B) ARQUITETO URBANISTA

O arquiteto realizará os serviços relacionados à parte técnica de projetos e obras, podendo exercer as atividades juntamente com outros profissionais envolvidos, bem como:

- Elaboração do projeto urbanístico;
- Supervisão, coordenação, gestão e orientação técnica;
- Coleta de dados, estudo, planejamento, projeto e especificação;
- Estudo de viabilidade técnica e ambiental;
- Assistência técnica, assessoria e consultoria;
- Direção de obras e de serviço técnico; e
- Execução, fiscalização e condução de obra, instalação e serviço técnico.

C) ADVOGADO

O profissional realizará consultas, reuniões, elaboração de pareceres, contratos, petições em processos judiciais ou administrativos, pesquisas e outras atividades desempenhadas em busca de sanar as pendências jurídicas relacionadas ao núcleo e aos seus ocupantes. São algumas das atividades:

- Elaboração de termos privados ou públicos, contratos, leis, decretos ou atos necessários à Regularização Fundiária para entrega do título de propriedade aos beneficiados;
- Desafetação de área destinada a equipamento comunitário dentro da área de intervenção, dando destinação para fins de moradia;
- Entrega dos instrumentos definidos/pactuados da
- Regularização Fundiária para a Prefeitura lavrar, averbar ou registrar em cartório;
- Orientação na condução de algum conflito que possa ocorrer durante o processo de regularização

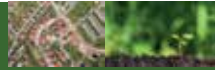
D) ASSISTENTE SOCIAL

Será realizado pelo referente profissional mobilização, informação, capacitação e envolvimento da população moradora da área de intervenção para a elaboração de cadastros socioeconômicos dos moradores. Coleta de documentos dos beneficiários para instrução do processo de

regularização fundiária, tais como cópias de RG, CPF e certidão civil (cópias autenticadas) e comprovante de residência, documento do imóvel entre outros que se fizerem necessários. Os profissionais ainda realizarão:

- Participação em assembleia com a comunidade local com o objetivo de orientá-los quanto ao processo de regularização fundiária, esclarecimento sobre o cadastramento socioeconômico que será realizado, os documentos que serão necessários e a distribuição de material informativo para facilitar a compreensão e o entendimento;
- Cadastro socioeconômico realizado em cada residência da área de intervenção para levantamento de informações de cada família; e
- Estudo socioeconômico da população ocupante de núcleo irregular.

9. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA ATRAVÉS DO CONSÓRCIO PÚBLICO



CONTRATAÇÃO DE PROFISSIONAIS E FORMAÇÃO DE EQUIPE TÉCNICA PRÓPRIA DO CONSÓRCIO

O consórcio contrataria uma equipe mínima para a realização dos procedimentos já apontados nesta cartilha. Esses funcionários comporiam o quadro de servidores do consórcio. Sugere-se, preferencialmente, a contratação de profissionais com experiência na prestação do serviço.

A SEDE atuaria junto ao consórcio, dando capacitação e treinamento à equipe técnica formada, bem como, sanando dúvidas ao longo do processo de regularização fundiária urbana.

Poderá, também, o consórcio optar pela contratação de cursos e treinamentos para os servidores.

Essa modalidade é a recomendada pela SEDE, haja vista a alta demanda pelo serviço de Regularização Fundiária Urbana no estado de Minas Gerais.

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA TERCEIRIZADA PELO CONSÓRCIO

Nessa modalidade o consórcio contrataria uma empresa terceirizada através de licitação, quando os valores da contratação não ultrapassarem os limites (previsto em Lei) da contratação direta, e destinaria a prestação do serviço de regularização fundiária a essa empresa.

O serviço de regularização fundiária é o mesmo para

qualquer município. Desta forma, caberia apenas ao consórcio a seleção dos núcleos irregulares dentro dos municípios consorciados e indicar à empresa para que realize a prestação do serviço.

LICITAÇÃO COMPARTILHADA

A licitação compartilhada é um procedimento previsto art. 112 da Lei Federal nº 8.666/1993 e também no art. 19, Decreto Federal nº 6.017/2007.

Essa modalidade é uma prerrogativa legal dada aos consórcios públicos que resultará na otimização de procedimentos burocráticos e economia de recursos para os entes consorciados. Desta maneira, permite-se que o consórcio público realize um único processo licitatório para satisfazer as necessidades comuns manifestadas pelos entes consorciados.

Exige-se, entretanto, que algumas cautelas sejam observadas pelo órgão licitante do consórcio, tais como:

- a)** elaboração de planejamento e identificação precisa da necessidade comum, pelos entes consorciados;
- b)** comprovação de vantajosidade da medida para todos os que pretenderem tomar parte no certame conjunto;
- c)** submissão dos envolvidos ao mesmo conjunto de normas que disciplinam os processos de contratação pública;
- d)** previsão no Protocolo de Intenções e Contrato de Consórcio Público para realização de licitação compartilhada, nos termos do artigo 3º, inciso XV, da Lei de Consórcios Públicos;



e) previsão no Edital de Licitação de que o Setor Licitante é mero Órgão Gerenciador do certame e que os contratos administrativos serão celebrados pelos consorciados, devidamente relacionados no edital.

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS



A partir do exposto nesta cartilha, procuramos apontar as principais informações técnicas do procedimento e ressaltar a importância da regularização fundiária para o desenvolvimento urbano e social adequado nos municípios do estado. Além ainda, de esclarecer quando e como serão desenvolvidas as ações da Reurb. Lembrando que, sugere-se também uma leitura da legislação vigente para qualquer outro esclarecimento futuro.

CARTILHA DE ORIENTAÇÕES

CONSÓRCIOS PÚBLICOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA



**MINAS
GERAIS**

GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.