

# RegularizAÇÃO



**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



## Irregularidade Fundiária Urbana: O que é?

- ✓ A irregularidade fundiária **é o uso desordenado do solo**, a implantação de bairros ou edifícios sem respeitar as leis e está presente em todos os municípios do nosso Brasil.
- ✓ As favelas e os bairros ocupados por população de baixa renda **não são** os únicos exemplos de irregularidade fundiária.
- ✓ A irregularidade fundiária envolve vários tipos de usos: loteamentos, condomínios verticais ou horizontais, residenciais ou comerciais, favelas, distritos industriais, edifícios e demais formas de ocupação do solo irregularmente implantadas, **independentemente da faixa de renda dos ocupantes e da destinação dada o imóvel (residência, comércio, indústria, lazer etc.)**



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



## Irregularidade Fundiária Urbana: a quem atinge?

### IMPACTOS DA IRREGULARIDADE URBANA

**Equivocam-se** aqueles que imaginam que um bairro irregular atinge apenas seus ocupantes.

As consequências da irregularidade fundiária **atingem toda a cidade**, todos os cidadãos e, conseqüentemente, todo o Estado.



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



## Irregularidade Fundiária Urbana: Quais as consequências?

**Renúncia de receita:** União, Estados e Municípios deixam de arrecadar bilhões em tributos diretos (IPTU, ITBI, ITCMD e IR) e indiretos;

**Sonegação fiscal:** Milhares de operações imobiliárias são desconhecidas do Fisco, gerando a sonegação;

**Insegurança jurídica:** afastamento de investidores, riscos ao sistema financeiro de garantia imobiliária;

**Infraestrutura precária:** maior gasto com saúde e serviços públicos em decorrência de ausência de água tratada, saneamento, iluminação, mobilidade, dentre outros.

**Conflitos fundiários:** grande quantidade de demandas discutindo posse, propriedade, reintegração e usucapião.

**Danos Sociais:** à população dos núcleos de interesse social sofre com as mazelas urbanísticas e ambientais.



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



## Irregularidade Fundiária Urbana: Qual a solução? Como se resolve?

A irregularidade fundiária deve ser combatida com a implantação de uma política pública denominada **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**.

A regularização fundiária é uma Política Pública praticada pela junção de esforços dos Entes Federativos - União, Estados e Municípios - com o Poder Judiciário, Delegatários do Serviço Extrajudicial, Ministério Público, Defensoria Pública, Advocacia, Sociedade Civil e, principalmente, com a população.



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



## Quanto custa fazer a regularização fundiária?

Seria esta a pergunta correta??? Não!!!!

A pergunta correta é:

Quanto custa **NÃO FAZER** a regularização fundiária???

Solucionar o problema fundiário é muito mais barato do que sua manutenção.

Os núcleos irregulares já geram diversos danos à toda a comunidade, à economia das cidades e, enquanto não solucionados, **esta conta só aumenta!**

RegularizAÇÃO



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



## CONCEITO – “REURB”

**Medidas**

**jurídicas + urbanísticas + ambientais + sociais**

**+**

**Incorporação ao ordenamento territorial**

**+**

**Titulação dos ocupantes**

**REGULARIZAR?**

**ORDENAR DESFAZER**

RegularizAÇÃO



**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



## OBJETO

### 1º. “NÚCLEOS URBANOS”

(usos e características urbanas)  
(moradia, lazer, indústria, comércio etc.)

### 2º. “INFORMAIS”

(clandestino ou Irregular ou sem titulação)

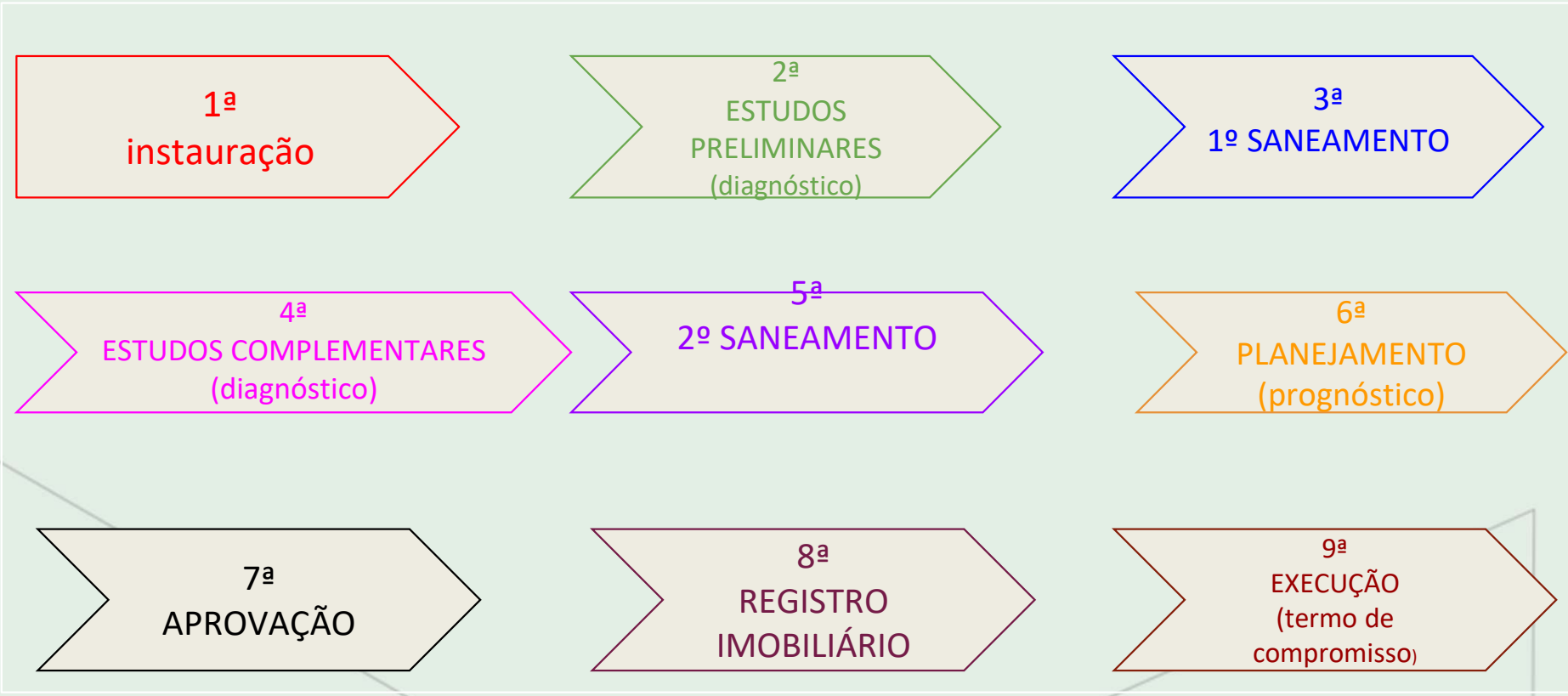
### 3º. “CONSOLIDADOS”

(difícil reversão, tempo de ocupação, natureza das edificações, outras circunstâncias)

**SEM LEI DE INCLUSÃO NO PERÍMETRO URBANO**



## Fases da Reurb



RegularizAÇÃO



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



## Estudos Preliminares - URBANÍSTICO

- Vistoriar o núcleo;
- Identificar 'visualmente' as desconformidades;
- Fotografar;
- Relatar;
- Demarcar a área no google;
- Confeccionar Lepac / com coordenadas; (decreto 9.310)
- Apresentar todas as desconformidades identificadas;
- Sugerir novos estudos, complementares.

RegularizAÇÃO



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



## Estudos Preliminares - URBANÍSTICO

### Infraestrutura essencial (art. 36)

- sistema de abastecimento de **água potável**, coletivo ou individual;
- sistema de coleta e tratamento do **esgotamento sanitário**, coletivo ou individual;
- rede de **energia elétrica** domiciliar;
- soluções de **drenagem**, quando necessário; e
- outros equipamentos a serem **definidos pelos Municípios** em função das necessidades locais e características regionais.

RegularizAÇÃO



**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



## Estudos Preliminares - AMBIENTAL

- Vistoriar o núcleo;
- Identificar 'visualmente' as desconformidades;
- Fotografar;
- Relatar;
- Confeccionar lepac ambiental (incidências ambientais);
- Apresentar todas as desconformidades identificadas;
- Sugerir novos estudos, complementares.

RegularizAÇÃO



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



## Estudos Preliminares - SOCIAL

- Visitar o núcleo;
- Conhecer o líder comunitário/presidente da Associação
- Preparar o instrumental para o cadastro social;
- Fazer assembleia para explicar a regularização e a necessidade do cadastro social atualizado;
- Aplicar o cadastro;
- Compilar e analisar os dados;
- Complementar o cadastro;
- Elaborar o Estudo Social;
- Classificar entre **-S** ou **-E**;

RegularizAÇÃO



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



## Estudos Preliminares - JURÍDICO

- Visitar o núcleo;
- Analisar a legalidade de toda a documentação produzida pelos demais setores;
- Acompanhar o trâmite, dando suporte jurídico ao Chefe da Reurb;
- **Consultar o Oficial de Registro de Imóveis;**
- Consultar o Ministério Público;
- Consultar o site do Tribunal de Justiça;
- Consultar o site do Tribunal Regional Federal;
- Consultar o site do Tribunal Regional do Trabalho;
- Analisar os processos identificados;
- Analisar as matrículas ou transcrições identificadas;
  
- Consultar o cadastro imobiliário da área ou dos lotes;
  
- Consultar o Setor Fiscal;
  
- Consultar os fornecedores de serviços públicos e de consumo: água, esgoto, energia;
  
- Consultar os serviços públicos: saúde, transporte público, transporte escolar, manutenção de ruas e estradas, coleta de lixo;
  
- Consultar estudos sobre áreas de risco; etc...

## Estudos Preliminares - JURÍDICO

- NOTIFICAÇÕES:

- **para quem?** proprietários, loteadores, confrontantes e 3º interessados;
- **como?** pessoal ou por edital;
- **para onde?** endereço constante na matrícula ou no próprio imóvel;
- **de que forma?** escrita e simplificada;
- **qual o prazo?** 30 dias;
- **qual a finalidade?** respeitar o direito de contraditório, ampla defesa e de propriedade
- **Advertência:** a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado possua sobre o imóvel objeto da Reurb.

- IMPUGNAÇÕES:

- por escrito e fundamentada;
- conciliação: equivo municipal / coius / arbitragem;

RegularizAÇÃO



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



## Estudos COMPLEMENTARES

✓ **Novas consultas**, notificações, reuniões, estudos, por exemplo, de sondagem do solo, de contaminação de lençol freático, de contenção de taludes etc.



RegularizAÇÃO



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



## SANEAMENTO

- dois momentos: após os estudos preliminares e após os estudos complementares;
- discute-se, em equipe, as desconformidades identificadas e as formas de superá-las;
- referenda/ratifica a classificação em reurb-S e reurb-E, conforme estudo social;
- estabelece as diretrizes a serem aplicadas;

## DIRETRIZES

- O Município deverá definir parâmetros urbanísticos e ambientais ESPECÍFICOS, com base nas características da ocupação, podendo dispensar as exigências relativas ao percentual e dimensões de áreas públicas, tamanho dos lotes e outros parâmetros urbanísticos e edilícios.
- A implantação da infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da reurb.
- As obras de infraestrutura serão licenciadas oportunamente, quando de sua implantação.
- A reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano de forma total ou parcial.
- O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de reurb, quanto aos desenhos, memoriais e cronograma.
- princípios norteadores;



## 6ª fase: PLANEJAMENTO

- Elaborar do PLANO da reurb
- Plano não é planta. Plano é Planejamento
- artigo 35 e 36 da Lei 13.465
- cronograma físico de serviços, obras e eventual compensação;
- termo de compromisso;
- listagem de titulação;

RegularizAÇÃO



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



## 7ª fase: APROVAÇÃO

- competência municipal
- competência suplementar estadual
- forma: despacho fundamentado e publicizado. Auto de regularização. (inc. V, art. 28)
- conteúdo:
  - indicar as intervenções necessárias;
  - aprovar o projeto;
  - **identificar e declarar** os ocupantes de cada unidade imobiliária e os respectivos direitos reais;
- expedição da CRF

RegularizAÇÃO



**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



## TITULAÇÃO DOS MORADORES

- **LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**
- **LEGITIMAÇÃO DE POSSE**
- **ESPECIALIZAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL**
- **REGISTRO DOS CONTRATOS DE GAVETAS**

RegularizAÇÃO



**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



## INOVAÇÕES LEGISLATIVAS

### **Lei 14.118 de 2021:**

- proprietário exclusivo de outro imóvel;
- reurb-S paga pelos próprios moradores;
- imóvel alienado sem construção: matrícula em nome do adquirente;

### **Lei 14.382 de 2022:**

- reurb eletrônica;

### **Lei 14.620 de 2023:**

- competência da União e do Estado para instaurar/processar/aprovar reurb dos próprios bens;
- autorização dos profissionais de Engenharia e arquitetura;
- unidades livres para caução e alienação fiduciária como garantia de obras;
- autorização financiamento das obras e indenizações dos antigos proprietários, com recursos dos fundos federais - FAR, FDS, FGTS e SBPE;
- as operações financeiras farão parte da CRF;
- proporcionalidade do valor do investimento x tamanho do lote;
- transferência do direito de construir x potencial construtivo;

RegularizAÇÃO



**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás



 RENATO GÓES

Fim.