PROGRAMA de

Regularização Fundiária

Minha terra legal!

Em conformidade com a Lei 13.465/17 e Dec 9310/18

Realização

Prefeitura Municipal

Legaliza Brasil

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

LEGALIZA BRASIL -"Minha Terra Legal"

A LEGALIZA BRASIL é uma empresa especializada nos mais diversos processos de regularização fundiária de terras públicas e privadas, urbanas e rurais e tem como missão "Promover o acesso à terra, a defesa do direito de propriedade e a segurança jurídica por meio da regularização fundiária rural e urbana, assegurando meios de produção e qualidade de vida para a sociedade brasileira."

Contamos com uma equipe renomada e altamente qualificada com experiências:

- No Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento – MAPA
- Na Diretoria do INCRA na área de regularização e titulação
- Na elaboração da Medida Provisória 759/16
- Na elaboração da Lei 13.465/17 e Decreto 9310/18 - Lei do Regularização – REURB
- Em Georreferenciamento e Geoprocessamento
- Em Urbanização
- Em Direito Ambiental e Agrário
- Em Administração e Gestão Pública

Contamos ainda com um grande diferencial, pois todo o trabalho é executado por meio de sistema informatizado que permite a agilidade e eficiência no trabalho, bem como o acompanhamento em TEMPO REAL pelos beneficiários.

Legaliza Brasil

www.minhaterralegal.com.br

legalizabrasil@minhaterralegal.com.br

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, O QUE É E PARA QUE SERVE?

Quem nunca ouviu falar que "quem não registra, não é dono!"? Então, é para isto que serve a Regularização Fundiária, para legalizar a situação do seu imóvel perante o município e o cartório de registro de imóveis, para que você receba seu Título Definitivo Registrado. Portanto, a regularização fundiária é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais, principalmente loteamentos antigos ou irregulares.

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) É UM DIREITO SEU!!

Você sabia que existem leis que favorecem a regularização fundiária para você ser o verdadeiro dono do seu imóvel?
A principal Lei Federal que organiza o processo de regularização fundiária é a **LEI 13.465 de 2017** e o **Decreto Federal 9.310 de 2018**.

Entre na internet, no site do Planalto www.planalto.gov.br e saiba mais sobre **Lei 13.465/17** e **Decreto 9.310/18** tão importantes para a regularização do seu documento.

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;
- Poderá obter financiamento habitacional junto à Caixa Econômica;
- Poderá vender seu imóvel por meio de financiamento habitacional;
- Poderá usar seu imóvel como garantia real;
- E com seu imóvel regularizado ele ficará muito mais valorizado!

Objetivos:

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.

QUEM PODE PROPOR A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?

A **União**, os **Estados**, o **Distrito Federal** e os **Municípios**;
os seus **beneficiários**, individual ou coletivamente,
Defensoria Pública e o **Ministério Público**.

QUEM PODE RECEBER LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA?

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

VEJA QUAL TIPO DE REURB - Regularização Fundiária Urbana QUE VOCÊ SE ENCAIXA

Reurb-S

Regularização Fundiária de Interesse Social

Aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente (50 % + 1), por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal.

Reurb-E

Regularização Fundiária de Interesse Específico

Aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese anterior. A lei adotou um critério residual. São os núcleos urbanos informais ocupados por população com melhores condições de vida, mas que ainda não possuem uma moradia juridicamente regularizada, não têm um documento de sua propriedade.

QUAIS AS VANTAGENS DO REURB-S?

Serão isentos apenas na Reurb-S:

- O **primeiro Registro da Reurb-S**;
- O registro da **Legitimação Fundiária**;
- O registro do **Título de Legitimação de Posse**;
- O registro da **CRF** e do **Projeto de Regularização Fundiária**;
- A primeira averbação de **Construção Residencial,** de até **70m²**;
- A aquisição do **Primeiro Direito Real** sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;
- O primeiro registro do **Direito Real de Laje** no âmbito da Reurb-S; e
- O fornecimento de **Certidões de Registro** para os atos anteriormente citados.

Dispensa a comprovação de Tributos e penalidades tributárias, Municipais, Estaduais e Federais (IPTU, ITBI, ITCMD, INSS);

Dispensa licitação, se for área pública a responsabilidade pelas obras de INFRAESTRUTURA PASSA A SER DO MUNICÍPIO.

ONDE PODE SER FEITA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?

Nos núcleos urbanos informais consolidados **até 22 de dezembro de 2016**, 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, incluindo povoados. (*Lei 13.465, Artigo 11, inciso III*)

EU JÁ TENTEI FAZER A REGULARIZAÇÃO ANTES E NÃO DEU CERTO, POR QUE NÃO SAIU MEU TÍTULO? POR QUE VAI DAR CERTO AGORA?

Antes

- A regularização fundiária era feita principalmente pelo Estado, através do ITER;
- Era feito apenas em TERRAS DEVOLUTAS DO ESTADO;
- Tinha muita demanda para poucos servidores, milhares de títulos a serem emitidos, milhares de processos;
- Processo era bem mais burocrático e demorado;
- Quem preparava a emissão dos títulos era o Estado.
- Quem assinava era o Governador ou o Secretário de Estado;
- O beneficiário era obrigado a pagar taxas e impostos;
- Várias vezes os títulos eram emitidos e cancelados, ou o programa era suspenso.

Se ao final do processo fosse identificado que não era Terras Devolutas, todo o trabalho era perdido.

Hoje

- A Lei 13.465 simplificou e desburocratizou o processo;
- A Lei autorizou aos próprios municípios a emitirem os títulos;
- Quem assina agora é o prefeito municipal;
- Ele aprova e encaminha diretamente ao cartório;
- Não há mais pagamento de impostos ou taxas.

A Lei criou a possibilidade da LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA em terra Pública ou Privada.

É POR ISSO QUE AGORA VAI!!! E VAI SAIR TUDO RAPIDINHO!!!

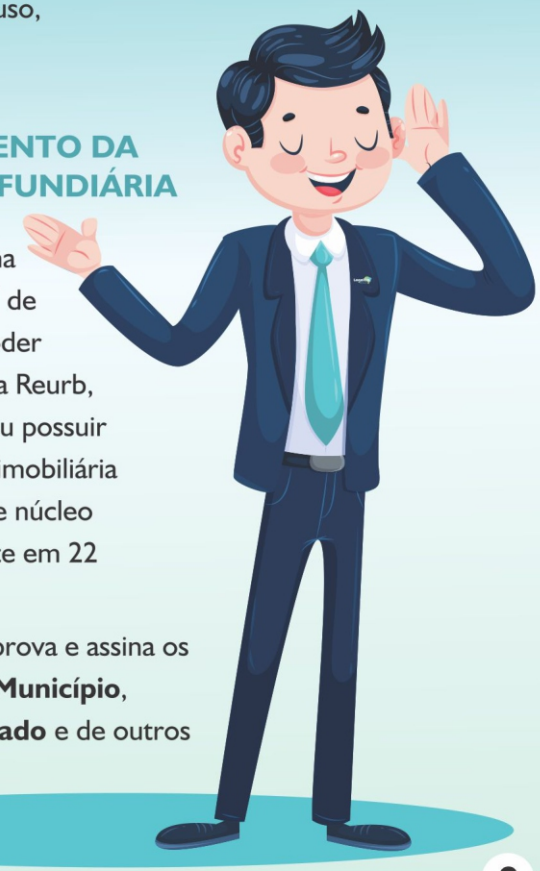
QUAIS OS INSTRUMENTOS DE LEGITIMAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE UTILIZADOS NA REURB?

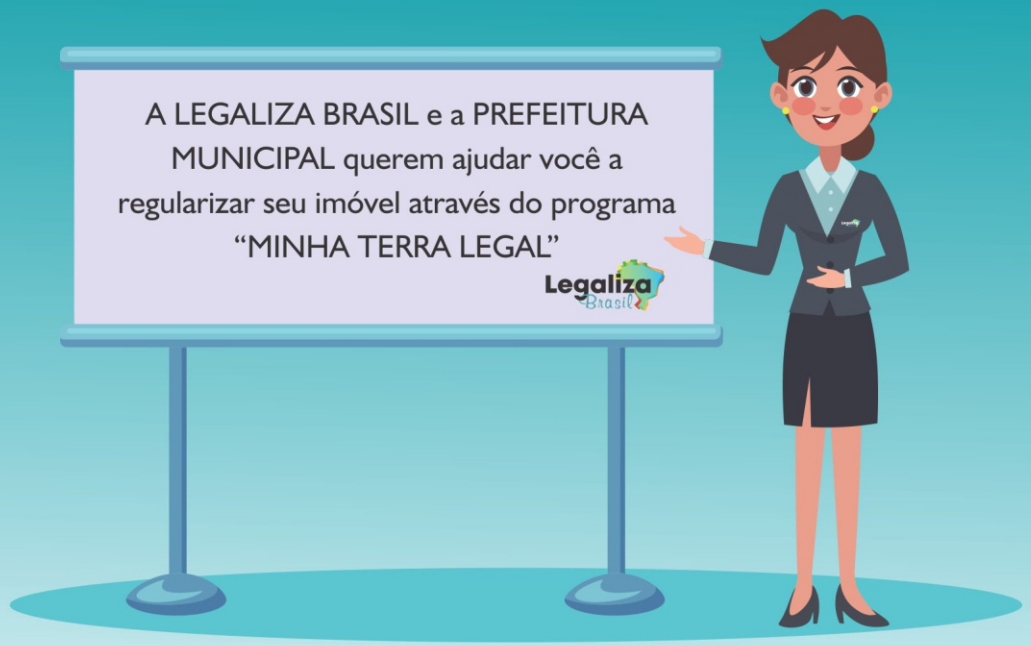
I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse,
II - o usucapião,
III - a desapropriação,
IV - a arrecadação de bem vago,
V - o consórcio imobiliário,
VI - a desapropriação por interesse social,
VII - o direito de preempção,
VIII - a transferência do direito de construir,
IX - a requisição, em caso de perigo público iminente,
X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular,
XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor,
XII - a concessão de uso especial para fins de moradia,
XIII - a concessão de direito real de uso,
XIV - a doação e
XV - a compra e venda.

O PRINCIPAL INSTRUMENTO DA REURB 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.





O PROGRAMA MINHA TERRA LEGAL é dividido em 07 ETAPAS

1 Levantamento e Imageamento planialtimétrico Cadastral Georreferenciado

- Análise da Base Cartográfica
- Contagem de domicílios
- Levantamento topográfico
- Imageamento aéreo

2 Pesquisa Fundiária

- Relatório das áreas públicas e privadas
- Identificação no cartório da situação da gleba de cada imóvel
- Indicação das medidas a serem tomadas e procedimentos

3 Projeto de Regularização Urbanística e Ambiental

- Elaboração de plantas e memorial descritivo georreferenciados
- Elaboração das plantas do perímetro e parcelamento
- Elaboração de Projeto Ambiental, situação urbanística, destinação e regularização

4 Atividades de Diagnóstico Social

- Reunião de orientação dos moradores
- Visitas domiciliares para coleta da documentação e orientação
- Cadastro Social/atividade econômica com coleta de documentos e formalização de processos
- Instrução Processual Individual

5 Saneamento do Procedimento Administrativo

- Notificação dos titulares de direitos reais e dos confrontantes
- Indicação do instrumento jurídico de titulação
- Elaboração das minutas dos Instrumentos de Regularização Fundiária
- Análise e finalização dos processos individual

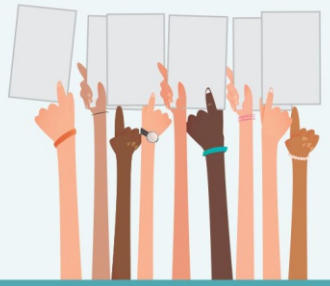
6 Aprovação do Projeto de Regularização Fundiária

- Emissão das Certidões de Regularização Fundiária (CRF)
- Aprovação da CRF junto à Prefeitura Municipal
- Protocolo da CRF junto ao Cartório competente, acompanhada da documentação obrigatória

Cartilha de Regularização Fundiária

7 Registro do Projeto de Regularização Fundiária

- Acompanhamento do processo de registro junto ao Cartório
- Emissão dos Documentos de Registros de cada imóvel
- Entrega final aos Beneficiários



DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Você não precisa sair de casa, a LEGALIZA BRASIL vai até você.
Tenha em mãos os documentação pessoais e de propriedade
e aguarde a visita de nossos técnicos.
Se o imóvel for de herança, tenha o documento de todos os herdeiros:

- CPF e IDENTIDADE (Marido e Mulher)
- Comprovantes de Residência (últimos 5 anos)
- Comprovante de Renda
- Contrato de Compra e Venda, ou
- Declaração de venda, ou
- Recibo de compra e venda, ou
- Escritura pública de posse, ou
- IPTU (últimos 5 anos), ou
- ITBI, ou
- Inventário / Formal de Partilha, ou
- Comprovante de Benefícios Sociais, escolares ou de saúde,
- Outro documento que comprove a propriedade.

QUANTO VAI CUSTAR A REURB?

Se você fosse seguir o caminho mais comum e antigo, que é o USUCAPIÃO, você gastaria:

Advogado.....R$5.000,00
Topógrafo.....R$ 400,00
Cartório.....R$1.500,00
Tributos.....R$1.000,00

Total.....R$7.900,00

Processo demoraria de **5 a 10 anos**

Se você aderir ao **REURB – S** do **Programa Minha Terra Legal**

Valor Total: R$1.190,00 (por imóvel)

Formas de Pagamento:
- A vista com desconto de 7%
- 50% à vista e 50 % na emissão do Título Definitivo
- Até 5 vezes no boleto bancário
- Até 10 vezes no cartão de crédito
- Até 5 vezes no cartão Legaliza

Previsão de conclusão do trabalho de **5 meses**

Legaliza Brasil

Saiba mais em www.minhaterralegal.com.br

MOBILE APP

Acesse no seu celular ou tablet o Google Play ou o App Store para instalar o aplicativo Legaliza. É simples e rápido!

ANDROID APP ON Google play

Available on the iPhone App Store

Todo o trabalho é disponibilizado para acompanhamento pelo beneficiário em tempo real pela **INTERNET** e por **aplicativo de celular**.
Você **acompanha** e **monitora** passo a passo o andamento do seu processo e da sua cidade, mantendo contato direto com a **LEGALIZA**, com apenas um toque no celular.

No final, a festa é sua!
Um grande evento de encerramento do Programa vai promover a entrega de todos os **Títulos** aos beneficiários.

Não perca essa grande oportunidade de regularizar sua vida e lembre-se:
"quem não registra, não é dono".

Legaliza Brasil

www.minhaterralegal.com.br