



ATL REGULARIZA

Bem estar e segurança para o seu Lar

ATL REGULARIZA

Programa de Regularização Fundiária através da lei federal nº 13.465/2017 – REURB
ATL Projetos e Cidades

São Leopoldo - RS
Data: 14 de Julho 2022

1. DENOMINAÇÃO

ATL Regulariza é o Programa de Regularização Fundiária Urbana lançado pela ATL Projetos e Cidades em 2019. O objetivo deste programa é a aplicação da REURB através da lei federal 13.465/2017 e decreto 9.310/2018, e suas alterações, em núcleos urbanos informais e edifícios de apartamentos, ou seja, áreas das cidades carentes de solução para suas irregularidades, nas quais os moradores não possuem o título de propriedade (matrícula do imóvel) no seu nome.

O Programa vem para facilitar os procedimentos necessários à regularização, trazendo padronização nas soluções e no diálogo com todos os envolvidos, com o objetivo principal de que os ocupantes obtenham a documentação da propriedade em seu nome. Todo o trabalho resulta na transformação social, garantindo a organização das cidades, empoderamento e dignidade aos moradores e valorização do patrimônio das famílias.

Todo o trabalho e a postura de todos os envolvidos no processo estão pautados no Código de Conduta Ética que deverá ser conhecido por todos. Disponível em www.atlprojetos.com/sobre

2. JUSTIFICATIVA

A expansão das cidades no Brasil ocorreu de forma desenfreada por fatores como a explosão demográfica, a necessidade de mão de obra na industrialização, o êxodo rural, somado a mecanismos ilegais e informais de acesso a moradia, além de planejamentos urbanos que não acompanharam a demanda ou ainda inexistentes. As consequências socioeconômicas, urbanísticas e ambientais deste fenômeno têm sido muitas e graves, pois além de afetar diretamente os moradores dos assentamentos informais, **a irregularidade produz um grande impacto negativo sobre as cidades e sobre a população urbana como um todo.**

Em decorrência destas questões, as cidades se deparam com a irregularidade dos terrenos, ou seja, a **Irregularidade Fundiária**, que é um grave problema existente em todo o território nacional, e mesmo a legislação de Parcelamento do Solo Urbano 6.766/1979, primeira lei que tratou deste tema, não deu alternativas para solucionar este problema. Com o advento do Estatuto das Cidades em 2011, a situação não teve grandes avanços, pois a situação irregular das áreas existentes não foi solucionada, em virtude do processo inflexível, e outros núcleos informais continuavam a surgir de forma desordenada se consolidando sem atender a legislação vigente.

3. QUEM SOMOS

ATL Projetos e Cidades é uma empresa de arquitetura e urbanismo, fundada em 2012 pela Arquiteta e Urbanista Carolina Esteves. Desde 2018 a equipe se especializou em Regularização Fundiária através da REURB. Com forte atuação em soluções habitacionais para a sociedade, a base de todo o trabalho desenvolvido é o entendimento de que a unidade habitacional é mais que um imóvel, é a história da vida das pessoas e suas famílias. Por isto tem como princípio agregar ao patrimônio de cada cliente o devido valor e, principalmente, proporcionar segurança jurídica.

Conta com equipe multidisciplinar completa para resolver todas as etapas e exigências da Lei e assim aplicar a Reurb. Nossa equipe, especializada em soluções habitacionais, atua no mercado desde 2012 e está comprometida com o processo de melhoria contínua, em constante atualização e expansão.

No mês de julho de 2022 comemora além do 5º aniversário da lei da REURB, a marca de 40 projetos de REURB no estado. Destes projetos temos mais de:

- 200 escrituras/matrículas sendo entregues até o final do próximo mês
- 380 na fase final de cartório
- 2070 lotes em fase de aprovação nas prefeituras
- 1680 em análise técnica
- 9900 lotes em fase de projeto

DADOS DA ATL PROJETOS E CIDADES

Razão Social: ATL – Arquitetura e Urbanismo LTDA

Nome Fantasia: ATL Projetos e Cidades

Endereço: Rua Graciliano Ramos, 148, São José, São Leopoldo, RS

CNPJ: 14.843.252/0001-97

Telefones: 51 3783 3965 / 51 99161 7270

e-mail: contato@atlprojetos.com

4. OBJETIVOS

O Programa ATL Regulariza tem por objetivo realizar a regularização fundiária via REURB **através da organização da própria comunidade**, assim como difundir a lei da REURB, trazendo soluções para questões complexas que com a nova lei podem ser resolvidas. Desta forma podemos auxiliar as comunidades a sair da informalidade, contribuindo para a organização dos municípios. O Programa se propõe a dar suporte técnico para todas as etapas do processo, desde a mobilização dos moradores até a entrega das escrituras/matrículas, agregando o devido valor e principalmente, proporcionando segurança jurídica às propriedades, impactando positivamente na qualidade de vida das famílias.

Regularizar é conquistar dignidade. É valorizar a história das pessoas. É transformar a realidade das comunidades, das cidades, do país. Assim construímos um futuro melhor.

5. A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

5.1. O que é a Regularização Fundiária

Regularização fundiária é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais (assentamentos, ocupações, loteamentos irregulares) além de edifícios de apartamentos, 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.

5.2. Quais áreas podem participar do programa ATL Regulariza

O pressuposto da aplicação da legislação de regularização fundiária é que haja consolidação do núcleo urbano informal, entendendo-se como informal aquele núcleo com algum grau de irregularidade conforme as hipóteses seguintes:

- a) Inexistência de aprovação do projeto de parcelamento no município e por consequência, ausência de registro imobiliário;
- b) existência de aprovação municipal, mas inexistência de registro imobiliário;
- c) existência de aprovação municipal, existência de registro imobiliário quanto ao parcelamento do solo, mas inexistência de averbação da construção;
- d) existência de aprovação municipal, existência de registro imobiliário, mas a execução do projeto diverge da que foi aprovada ou registrada;
- e) existência de aprovação municipal, existência de registro imobiliário, existência de averbação da construção, mas ausência de titulação dos seus ocupantes atuais.

5.3. Como funciona e quais são as fases do projeto de regularização

Antes de iniciar é realizada uma investigação da área alvo de REURB para análise de viabilidade junto aos moradores e prefeitura. Assim que confirmada, se inicia a mobilização da comunidade e na sequência se realiza uma assembleia para apresentar o processo e colocar em votação o início da REURB. Caso exista interesse da maioria, se dará prosseguimento ao projeto.

O projeto de regularização fundiária através do programa ATL Regulariza está organizado em 8 fases. São elas:

FASE 0 – Pré-REURB – Viabilidade, análises técnicas, definição do perímetro, mapeamento social e mobilização.

FASE 1 – Adesões – Assembleia, definição da comissão de moradores para REURB e adesões.

FASE 2 – Topografia – Levantamento topográfico, confirmação do perímetro e graficação completa do levantamento topográfico georreferenciado.

FASE 3 – Requerimento – Pesquisa documental, requerimento de instauração da REURB, protocolo de requerimento na prefeitura.

FASE 4 – Projetos – Demarcação urbanística, análise de desconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais, projeto urbanístico, laudo ambiental, plano de arborização, projetos complementares (quando houver), indicação de quadras e lotes e memoriais dos lotes.

FASE 5 – Técnico Social – Entrevista técnico social, entrega de documentação por parte dos moradores participantes, diagnóstico sócio econômico, declaração de propriedade, relatório social.

FASE 6 – Análise da Prefeitura – Entrega dos projetos na prefeitura para análise técnica, aprovação técnica e emissão da CRF (Certidão de Regularização Fundiária).

FASE 7 – Registro de Imóveis – Conferência dos dados apresentados e emissão das escrituras/matrículas dos terrenos pelo cartório de registro de imóveis.

FASE 8 – Entrega – Evento oficial de entrega das matrículas para os legitimados.

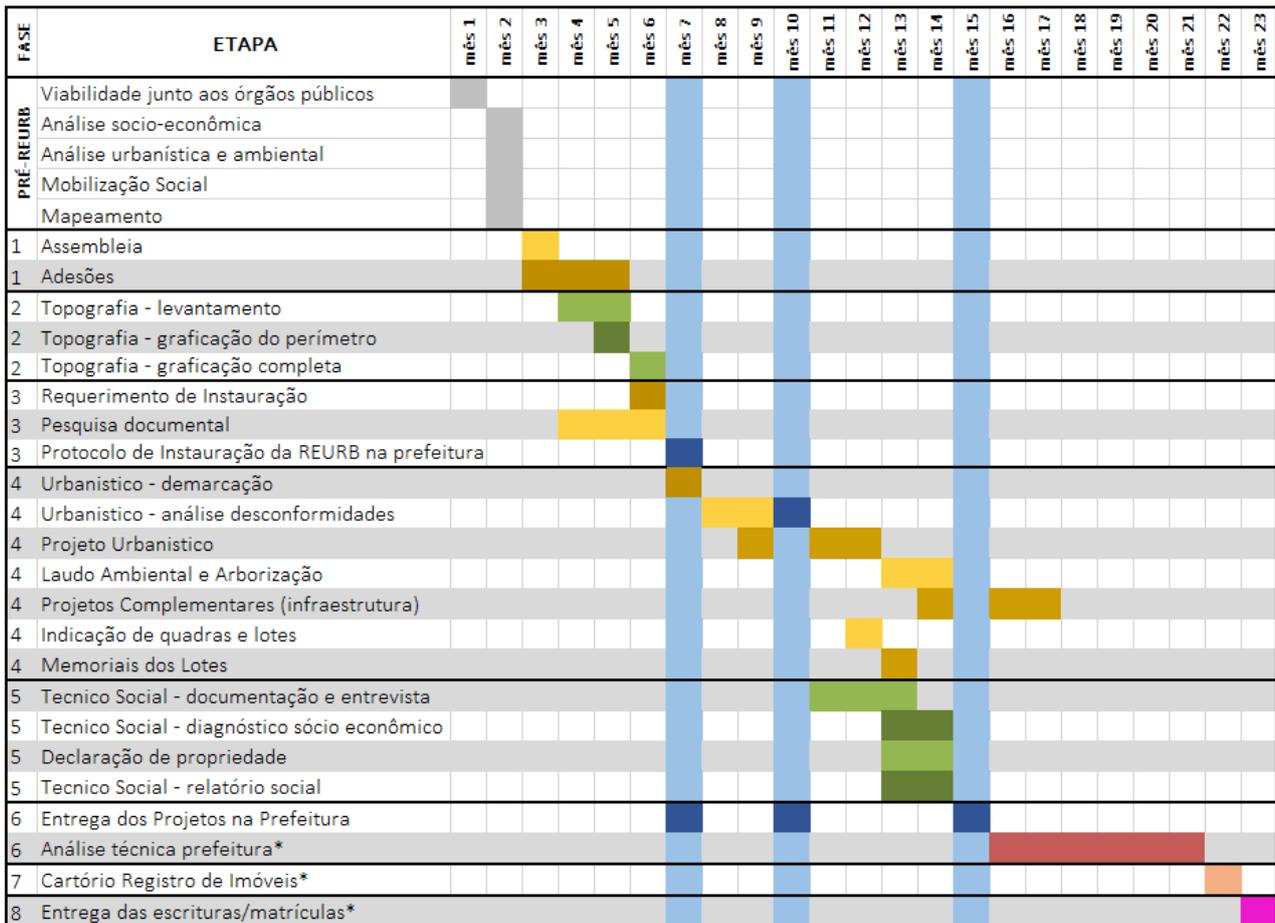
CRONOGRAMA PROJETO DE REURB


Imagem 1 – Cronograma modelo de REURB

6. ENVOLVIDOS NO PROCESSO

6.1. Legitimado - Ocupantes

Legitimado é o ocupante candidato à titulação como proprietário do terreno. Deve estar participando do Programa ATL Regulariza, com contrato de adesão efetivado, com pagamentos em dia. Para comprovar que é candidato a titulação do terreno, deverá apresentar a documentação que comprove a ocupação, exigida na etapa técnico social.

6.2. Representante – Comissão de Moradores para REURB

Representante é o morador ou a comissão de moradores que representa toda a comunidade no processo de REURB.

6.3. Agente promotor – ATL Projetos e Cidades

Agente promotor é a denominação dada à equipe da ATL Projetos e Cidades, que promove a realização de todos os procedimentos técnicos para efetivar a regularização fundiária urbana.

6.4. Prefeitura Municipal

Órgão público.

6.5. Registro de Imóveis

É um cartório especializado em serviços relacionados exclusivamente ao setor imobiliário.

7. RESPONSABILIDADES

7.1. Legitimado - Ocupantes

O Legitimado é o principal ator, pois é o maior beneficiado do processo. Para isto é importante que fique atento às suas responsabilidades:

- a) Aderir ao projeto ATL Regulariza, efetuar os pagamentos em dia e manter os dados de contato sempre atualizados;
- b) participar das reuniões e assembleias para se inteirar do processo, tirar as dúvidas e fazer as suas contribuições;
- c) fornecer informações verídicas e entregar toda documentação pessoal necessária no prazo estipulado;
- d) permitir acesso ao lote quando for necessário;
- e) disponibilizar as informações do empreendimento e toda e qualquer informação pertinente que tenha incidência sobre a área;
- f) os custos de averbação e registro da matrícula junto ao Registro de Imóveis serão de responsabilidade do Legitimado quando o mesmo for classificado como REURB-E (específica), ou seja, não enquadrado como baixa renda ou quando o proprietário possuir outro imóvel em seu nome;
- g) os custos de averbação e registro da matrícula junto ao Registro de Imóveis não serão de responsabilidade do Legitimado quando o mesmo for classificado como REURB-S (social), ou seja, enquadrado como baixa renda.

7.2. Representante – Comissão de Moradores

Para fortalecer o processo de regularização, é essencial a participação dos moradores. É necessário que seja formada uma comissão de moradores para acompanhar o trabalho mais de perto e assim garantir a transparência de todo o processo.

Esta comissão deverá ser eleita na assembleia de abertura da REURB. Os moradores podem se candidatar ou serem indicados pela comunidade. A comissão ficará registrada na ata da assembleia.

Quais as responsabilidades da Comissão de Moradores:

>> Acompanhar o andamento das etapas do projeto, transmitir as preocupações da comunidade para o agente promotor, enfim, ser o elo de comunicação.

>> Serão os representantes da comunidade nas reuniões referentes ao projeto e assinarão os projetos de regularização.

>> Realizar a adesão ao projeto, manter os pagamentos em dia e atuar positivamente para a concretização do processo.

>> Quando surgir algum problema, conduzir de forma ética (de acordo com o código de conduta ética da ATL Projetos e Cidades disponível em www.atlprojetos.com), verificando junto ao agente promotor a situação, pedindo auxílio para resolver as situações de forma pacífica.

>> Os integrantes da comissão de moradores poderão excluir um dos representantes, caso este esteja causando transtornos e dificultando o processo.

>> Dentre os componentes da comissão será necessário apenas uma pessoa para ser o requerente do processo de regularização junto aos órgãos públicos (prefeitura e cartório de registro de imóveis), neste caso será indicado pelo agente promotor com base na disponibilidade e conduta ética;

Além disso, a comissão de moradores também poderá auxiliar no processo da seguinte forma:

- a) Passar informações que auxiliem na descrição do histórico da ocupação da área;
- b) participar das reuniões nos órgãos públicos quando necessário;
- c) apresentar todas as informações necessárias para o bom andamento do projeto, assim como comunicar toda e qualquer situação que possa influenciar no bom andamento do trabalho;
- d) auxiliar a identificar o local para reuniões e assembleias, bem como conversar com os vizinhos da comunidade alvo da REURB para passar informações do projeto.

7.3. Agente Promotor – ATL Projetos e Cidades

O agente promotor irá agir com ética, profissionalismo, responsabilidade, de acordo com o código de conduta ética da ATL Projetos e Cidades (disponível em www.atlprojetos.com). Será responsável pela mobilização da comunidade e elaboração de toda documentação necessária ao processo, como segue:

- a) Pesquisa documental e elaboração do Requerimento de Instauração da REURB;
- b) levantamento Planialtimétrico Georreferenciado para identificação dos dados referentes às dimensões e ao relevo do território, com amarração nas coordenadas geográficas;
- c) investigação Técnico Social e mobilização da comunidade, com entrevista e coleta de documentação para cadastramento dos ocupantes que serão titulados;
- d) análise da área para identificação de desconformidades Jurídicas, Urbanísticas e Ambientais que possam existir;
- e) elaboração do Projeto Urbanístico com definição das diretrizes urbanísticas regulamentadoras para a área;
- f) memorial descritivo com a descrição técnica dos lotes para abertura das novas matrículas;
- g) proposta de Soluções Ambientais e Urbanísticas em um conjunto de apontamentos jurídicos e técnicos como forma de regulamentar e dar soluções aos problemas ambientais e urbanísticos, quando identificados;

- h) acompanhamento da tramitação nos órgãos competentes, desde a entrada do requerimento de instauração da REURB até a aprovação da Regularização do núcleo urbano informal ou edifício de apartamentos junto à prefeitura municipal e cartório de registro de imóveis. Com eventuais ajustes nos documentos, caso solicitado, prestando todas as informações necessárias até o final;
- i) colocar à disposição todos os profissionais para a elaboração dos projetos;
- j) emitir e fazer os pagamentos das ARTs e RRTs;
- k) elaborar a documentação necessária ao processo, os projetos contratados e acompanhar a aprovação até a titulação dos ocupantes;
- l) comunicar oficialmente o andamento do projeto para todos os legitimados ao longo de todo o processo através de assembleias, reuniões, SAC, mídias impressas e digitais.

7.4. Prefeitura Municipal

A prefeitura municipal faz a análise e aprovação técnica do projeto de regularização fundiária e emite a Certidão de Regularização Fundiária que é o documento essencial para o registro de imóveis dar sequência e formalizar as escrituras/matrículas.

7.5. Cartório de Registro de Imóveis

O cartório de registro de imóveis revisa as informações, emite as escrituras/matrículas dos terrenos e dá andamento ao registro, conforme legitimados indicados na Certidão de Regularização Fundiária.

8. DADOS E DOCUMENTAÇÃO

8.1. Dados da Área a ser Regularizada

O representante e/ou moradores mais antigos que tenham informações relevantes devem contribuir para a elaboração de um relato sobre a ocupação da área, com indicação de datas de ocupação e os fatos mais relevantes. Toda informação sobre a área é importante, assim como documentos que possam comprovar o histórico da ocupação.

As seguintes informações são necessárias e os moradores devem auxiliar o agente promotor a identifica-las:

- a) nome do loteamento/bairro/área/ocupação;
- b) endereço de referência / pontos de referência dentro da área;
- c) lideranças da comunidade;
- d) informações sobre infraestrutura básica da área (abastecimento de água potável, energia elétrica, pavimentação nas ruas, rede de coleta de esgoto, drenagem das águas da chuva nas ruas);
- e) indicar se a área possui algum problema jurídico ou ambiental;
- f) indicar se a área está próxima de algum curso de água ou nascente;

- g) indicar se a área tem a incidência de linhas de transmissão de energia ou torres de transmissão;

8.2. Representante – Comissão de Moradores para REURB

Para a elaboração dos documentos e encaminhamentos junto aos órgãos competentes, os dados da comissão de moradores necessários são:

- a) dados dos moradores que compõem a comissão (nome, RG, CPF, endereço da área, telefone, e-mail);
- b) documentos complementares do requerente: contrato de promessa de compra e venda do terreno, comprovante de endereço no seu nome (água, luz ou IPTU), estado civil, RG e CPF;
- c) ata da assembleia que conste a eleição da comissão de moradores pela comunidade.

8.3. Legitimado - Ocupante

Uma equipe técnica social fará o cadastro da família e precisará de alguns documentos do Legitimado, de seu/sua cônjuge, seus dependentes e demais moradores da residência são:

- a) Documento de identidade e CPF;
- b) certidão de nascimento/casamento/divórcio/união estável, caso tenha/óbito;
- c) comprovantes de IPTU (quando houver), água e luz (atual e mais antigo);
- d) documentação do imóvel (contrato de promessa de compra e venda, recibo, etc.);
- e) documentação de outras propriedades ou de financiamento habitacional, caso tenha;
- f) comprovante de renda (todos da família que tenham), ou extrato do benefício/aposentadoria ou pensão que conste o valor mensal e o órgão pagador do benefício/aposentadoria.

9. CUSTO DO PROJETO E PAGAMENTO

O valor por lote para realização do projeto de REURB do programa ATL Regulariza, conforme condições descritas neste regulamento, será determinado após análise técnica da área. Serão realizados contratos individuais com os agentes legitimados (moradores), no qual estarão especificados o lote, valores e a forma de pagamento. O valor poderá ser parcelado, de acordo com o prazo para finalização dos projetos e será emitido nota fiscal.

Os pagamentos poderão ser realizados em 10 parcelas sem acréscimo. Em 15 parcelas com acréscimo somente para famílias que comprovarem baixa renda de acordo com o CadÚnico anual. Pagamentos à vista seguem campanhas especiais de descontos.

O lote padrão por contrato de adesão é definido conforme a média das áreas dos lotes do núcleo urbano informal. Quando a área configurar mais de um lote padrão, o valor será ajustado à quantidade de lotes.

A entrega da Matrícula do Terreno está condicionada ao pagamento das parcelas em dia. Caso haja falta de pagamento de uma ou mais parcelas por mais de 90 dias, o contrato individual poderá ser

suspensão sem devolução das parcelas já pagas, em decorrência dos trabalhos já realizados, bem como encaminhado ao Cartório de Protestos e ao Serviço de Proteção ao Crédito para cobrança.

Em caso de atraso ou inadimplência quanto ao pagamento do serviço prestado, deverá incidir sobre o valor do contrato individual, multa de 2% e juros de 1% ao mês. Em caso de cobrança judicial, devem ser acrescidas custas processuais e 20% de honorários advocatícios.

10. CANCELAMENTO

Cancelamento do projeto de REURB para todo o núcleo urbano informal ou edifício de apartamentos:

- a) Quando surgir impeditivo legal de possibilidade de titulação do morador após a emissão inicial de viabilidade da REURB pela prefeitura, e for necessário cancelar a realização do projeto de REURB antes da sua finalização, os documentos e projetos realizados até o momento serão entregues à comissão de moradores, e os valores dos contratos de adesão individuais já pagos serão devolvidos, descontado apenas os gastos dos projetos e atividades realizadas até o momento.
- b) Quando a ATL projetos e cidades decidir unilateralmente por encerrar o processo de regularização da área, independente dos motivos, os valores pagos serão devolvidos integralmente.

Cancelamento do projeto de REURB contratos individuais:

- a) Quando o Legitimado estiver inadimplente por mais de 90 dias o contrato será automaticamente cancelado. O morador será notificado e os valores pagos não serão devolvidos.
- b) Quando o Legitimado quiser rescindir o contrato, sem justificativa legal de impedimento de titulação, os valores pagos não serão devolvidos.
- c) Quando o Agente Promotor – ATL Projetos e Cidades – necessitar rescindir o contrato por causa de impedimentos legais identificados ao longo do andamento do trabalho, como por exemplo terrenos em áreas de risco, diretrizes do plano diretor do município ou diretrizes do DAER, os valores pagos serão devolvidos integralmente.

ATL REGULARIZA

"Como sociedade não podemos assumir os grandes desafios sociais do nosso tempo como impossíveis de serem realizados. Essa descrença é um declínio, que está nos custando caro demais.
Não há nada que não podemos fazer como sociedade organizada."

Edu Lyra - Gerando Falcões