

# REURB-S E AS ISENÇÕES DOS ATOS DE REGISTRO EM CARTÓRIO

## 1 – CONCEITO DE EMOLUMENTOS

A remuneração auferida pelos Cartórios em contrapartida aos serviços prestados a quem os solicita é denominada de **emolumentos**, cuja normativa legal em vigor está prevista na Lei Federal 1.069, de dezembro de 2000 (estabelece normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registros).

Nesse sentido, em observância a repartição tributária com previsão na Carta Política, estabeleceu o legislador federal na Lei supra que cabe aos Estados e Distrito Federal fixarem os valores correspondentes aos Serviços oferecidos pelos Cartórios, isto é, fixar os emolumentos, *in verbis*: “Art. 1º - Os Estados e o Distrito Federal fixarão o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro, observadas as normas desta Lei”.

Atento aos ditames constitucionais, especialmente ao art. 151, III, da CF-88, donde se infere que não poderá a União conferir isenção de tributos da competência dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios, *verbis*: “Art. 151. É vedado à União: (...) III - instituir isenções de tributos da competência dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios.” Portanto, cabe aos Estados e ao Distrito Federal normatizar através de suas respectivas leis a questão das isenções e fixação dos valores dos emolumentos.

Quanto aos emolumentos que incidem nos atos de registro da Reurb-S, regulamentados pelo Decreto 9.310/2018 (Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União), discorreu Loureiro: - o registro não constitui um dever ou obrigação legal, mas um ônus imposto àquele que pretende adquirir um direito real imobiliário, *verbis*:

A norma em exame não é conforme à nossa ordem legal, segundo a qual o registro não constitui um dever ou obrigação legal, mas um ônus imposto àquele que pretende adquirir um direito real imobiliário. Na ausência de registro, não se constitui o direito real derivado de ato entre vivos, e os direitos reais decorrentes de sucessão causa mortis ou objetos de aquisição originária, embora existentes, não têm oponibilidade erga omnes. Logo, a norma regulamentar não tem qualquer utilidade ou função para o incentivo da formalização da propriedade ou outro direito real imobiliário: antes tem o caráter de sanção, que apenas pode ser imposta por lei na hipótese de descumprimento de um dever ou obrigação legal. (in: Loureiro, Luiz Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. 10 ed. rev., atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2019. P. 961)

## 2 - NATUREZA JURÍDICA DOS EMOLUMENTOS

Natureza jurídica, de modo breve, serve para explicar de onde surge determinado instituto, quais são os seus princípios básicos e quais são os elementos que os formam no campo do direito.

No julgamento da ADI 1.378-5 O Supremo Tribunal Federal firmou posição para concluir que emolumentos possuem natureza tributária, qualificando-os como taxas remuneratórias de serviços públicos, (in: STF – ADI: 1.378 ES, Relator: Min. CELSO DE MELLO, Data de Julgamento: 30 /11 /1995, Tribunal Pleno, Data de Publicação: DJ 30-05-1997 PP-23175 EMENT VOL-01871-02 PP-00225) *verbis*:

A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal firmou orientação - reiterada em diversos pronunciamentos plenários - no sentido de que as custas e **os emolumentos possuem natureza tributária, qualificando-se como taxas remuneratórias de serviços públicos**, sujeitando-se, em consequência, quer no que concerne à sua instituição e majoração, quer no que se refere à sua exigibilidade, ao regime jurídico-constitucional pertinente a essa especial modalidade de tributo vinculado, notadamente aos princípios inscritos na Carta Política que proclamam, dentre outras, as garantias fundamentais (a) da reserva de competência impositiva, (b) da legalidade, (c) da isonomia e (d) da anterioridade (RTJ 67/327, Rel. Min. DJACI FALCÃO; RTJ 68/283-312, Rel. Min. DJACI FALCÃO; RTJ 112/34, Rel. Min. MOREIRA ALVES; RTJ 112/499, Rel. Min. DJACI FALCÃO; Rp 1.139-BA, Rel. Min. NÉRI DA SILVEIRA; RTJ 132/867, Rel. Min. MOREIRA ALVES; RTJ 141/430, Rel. p/ o acórdão Min. MOREIRA ALVES; ADIn n. 948-GO, Rel. Min. FRANCISCO REZEK). Grifei.

A taxa é um tributo cujo disciplinamento encontra-se expresso no art. 145, II, da CF-88 cc o art. 77 do CTN:

Art. 145. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos: (...) ; II - taxas, em razão do exercício do poder de polícia ou pela utilização, efetiva ou potencial, de serviços públicos específicos e divisíveis, prestados ao contribuinte ou postos a sua disposição;

Art. 77. As taxas cobradas pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou pelos Municípios, no âmbito de suas respectivas atribuições, têm como fato gerador o exercício regular do poder de polícia, ou a utilização, efetiva ou potencial, de serviço público específico e divisível, prestado ao contribuinte ou posto à sua disposição.

No desempenho de suas funções numa serventia extrajudicial os respectivos titulares, substitutos e/ou interinos ao executarem qualquer tipo de serviço, quer seja isento ou não, devem e só podem praticá-los quando previstos em lei específica a respectiva isenção ou o valor dos

emolumentos, sob pena de restituir a quantia cobrada, em dobro, devidamente corrigida, sem prejuízo das sanções administrativa, civil e penal. Nesse sentido, o art. 4º, § 3º da Lei Estadual 6.310/2007 do Estado de Sergipe, prescreve:

Art. 4º A reclamação contra o recebimento ou exigência de emolumentos excessivos ou indevidos, por parte de notário ou registrador, deve ser dirigida ao Juiz de Direito competente da respectiva comarca, sem prejuízo da possibilidade de reclamação direta ao Corregedor-Geral da Justiça.

§ 3º - Confirmada a cobrança excessiva ou indevida de emolumentos, o responsável deve restituir a quantia cobrada, em dobro, devidamente corrigida, sem prejuízo das sanções civil, penal e administrativa.

Sendo assim, o responsável pelo expediente numa serventia extrajudicial não tem nenhuma liberdade para isentar, instituir ou negociar o preço do serviço, eis que agindo assim, sem observar o preceito legal, estará sujeito às penalidades instituídas nas leis estaduais e também na lei federal 8.935/94 (Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios).

### **3 – HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E AS ISENÇÕES DOS ATOS DE REGISTRO EM CARTÓRIO – (REURB-S)**

A União, com a implantação do plano de habitação nacional (Planhab) em 2010, projetou para até o ano de 2023 o desafio de cerca de 31 milhões de novos atendimentos habitacionais. O Planhab propõe estratégias e ações relacionadas à política urbana e fundiária. O entendimento compartilhado é de que o acesso à moradia digna está diretamente relacionado a três fatores básicos: a) capacidade de ampliação e disponibilização de terra urbanizada bem localizada para a provisão de habitação de interesse social; b) estratégias de estímulo à cadeia básicos da construção civil e; c) fomento ao desenvolvimento institucional dos agentes envolvidos no setor habitacional, especialmente os setores públicos municipal e estadual. (*in*: [http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Habitacao/Material\\_de\\_Apoio/PLANONACIONALDEHABITAO.pdf](http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Habitacao/Material_de_Apoio/PLANONACIONALDEHABITAO.pdf). Acessado em 01 de julho de 2019, às 9 h).

A Lei 13.465/2017 dispõe sobre Regularização Fundiária Urbana e Rural, além de tratar sobre outros temas no âmbito da União. A priori, vale ressaltar o entendimento firmado por juristas renomados sobre o tema isenção, a exemplo dos estudos de Vicente de Abreu Amadei - Desembargador do TJSP, Alberto Gentil de Almeida Pedrosa - Juiz da 8ª Vara Cível e Corregedor Permanente dos Registro de Imóveis da Comarca de Santo André (TJSP) e de Ralpo Waldo de Barros Monteiro Filho - Juiz de Direito Auxiliar da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo-SP,

onde na festejada obra “Primeiras Impressões sobre a Lei 13.465/2017” suscita evidente reflexão sobre a inconstitucionalidade da isenção prevista no art. 13, § 1º da Lei acima indicada, vejamos:

Por fim, mas não menos importante, acresço, a título de reflexão jurídica, minha humilde posição no tocante a evidente inconstitucionalidade do disposto no art. 13, § 1º da Lei nº 13.465/17 em razão do que dispõe o art. 151, inciso III, da Constituição Federal.

A Constituição Federal em seu art. 151, inciso III, veda a União instituir isenções de tributos de competência dos Estados, Distrito Federal ou dos Municípios (a natureza jurídica de tributo dos emolumentos do extrajudicial, instituídos pelos Estados da Federação, encontra-se consolidada no E. Supremo Tribunal Federal: ADI 1378-ES, j. 13.10.2010, DJ de 9.2.2011, rel. Min. Dias Toffoli).

Assim, reconhecida a natureza jurídica de tributo para os emolumentos extrajudiciais instituídos pelos Estados – conforme posição pacífica do E. STF – é inconstitucional a isenção prevista no art. 13, § 1º da Lei nº 13.465/17 criada pela União (fundamento idêntico para sustentar a inconstitucionalidade do disposto no art. 98, inciso IX, do CPC/15 – ou seja lei federal que isenta o particular do pagamento de emolumentos previstos por lei estadual).  
*In*: <[http://www.arisp.com.br/lei\\_n13465\\_2017.pdf](http://www.arisp.com.br/lei_n13465_2017.pdf)> acessado em 07 de agosto de 2019, às 11 horas.

Art. 13.....

§ 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S:

- I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
- II - o registro da legitimação fundiária;
- III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
- IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
- V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;
- VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;
- VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e
- VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

Embora o entendimento apresentado pelos juristas paulistas seja legal e plausível sobre a inconstitucionalidade da isenção, a Lei não se descuidou em sinalizar a quem cabe suportar o ônus dos emolumentos. Sobre esse assunto destacamos a redação do artigo 72, da 13.465/2017 que alterou a Lei federal que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e para o artigo subsequente, que atribui aos Estados a criação e regulamentação de fundos específicos com a finalidade de compensar total ou parcial os custos referentes aos atos registrares da REURB-S, *in verbis*:

Art. 72. O art. 11 da Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005, passa a vigorar acrescido do seguinte § 4º:

Art. 11.

..... § 4º Fica habilitado o FNHIS a destinar recursos para a compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrais da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S).” (NR)

Art. 73. Devem os Estados criar e regulamentar fundos específicos destinados à compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrais da Reurb-S previstos nesta Lei.

Parágrafo único. Para que os fundos estaduais acessem os recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), criado pela Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005, deverão firmar termo de adesão, na forma a ser regulamentada pelo Poder Executivo federal.

Em março de 2018 com a publicação do Decreto 9.310, o governo federal instituiu as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, em seu artigo 57 menciona o FNHIS como integrante desse processo de regularização fundiária que visa reconhecer o domínio dos imóveis urbanos para aqueles que detenham a posse e que por motivos diversos (baixa renda das famílias, por exemplo) não possuem o título adequado para registro. Reconhece nas normas que tratam da matéria (regularização fundiária) que o ônus do trabalho para recepcionar os papéis da regularização, abrir matrículas, efetuar os respectivos registros aos seus possuidores deve ser suportado pelo ente federativo, posicionando-se da seguinte maneira, *in verbis*:

Art. 57. Fica habilitado o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, criado pela Lei nº 11.124, de 2005, a destinar recursos para a compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos necessários ao registro da Reurb-S, a que se refere o caput do art. 53.

Sobre a publicação da Lei 11.124, de 16 de junho de 2005, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS, Antonio José de Araújo, membro da Executiva do Movimento Nacional de Luta por Moradia (MNLN), destaca que essa é uma grande conquista dos movimentos sociais que têm compromisso com a reforma urbana e com a moradia de interesse social. “Essa Lei foi sancionada depois de anos de luta. Com isso, garantimos a moradia como direito fundamental e não como mercadoria”. In: <[http://www.labjor.unicamp.br/midiaciencia/article.php3?id\\_article=308](http://www.labjor.unicamp.br/midiaciencia/article.php3?id_article=308)> Acessado em 21 de junho de 2019, às 09:31).

De acordo como o GUIA DE ADESÃO AO SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – SNHIS, que pode ser encontrado na página eletrônica: [https://www.amavi.org.br/arquivos/amavi/areas-tecnicas/assistencia-social/Guia\\_de\\_Adesao\\_ao\\_SNHIS-2008.pdf](https://www.amavi.org.br/arquivos/amavi/areas-tecnicas/assistencia-social/Guia_de_Adesao_ao_SNHIS-2008.pdf).

O SNHIS estabelece regras para a concessão de subsídios financeiros aos beneficiários dos programas habitacionais. A principal delas estabelece a necessidade de identificação dos beneficiários dos programas realizados no âmbito do SNHIS por meio da constituição de um cadastro nacional.

Esse cadastro nacional de beneficiários de programas habitacionais subsidiados deve fazer parte do sistema de informações a ser instituído pelo Ministério das Cidades. O cadastro nacional deve permitir o controle da concessão dos benefícios, uma vez que a Lei nº 11.124/05 estabelece que o beneficiário seja contemplado somente 1 (uma) única vez pelos subsídios dos programas realizados no âmbito do SNHIS.

(...)

#### O FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - FNHIS

De forma a garantir a implantação descentralizada da Política Nacional de Habitação, os recursos do FNHIS serão repassados, a título de transferência obrigatória, da União para os governos locais – estados, Distrito Federal e municípios.

As transferências de recursos do FNHIS para os estados, o Distrito Federal e os municípios ficam condicionadas a garantia de contrapartida do respectivo ente federativo, nas condições estabelecidas pelo Conselho Gestor do Fundo e nos termos da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000. Esta Lei estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências.

Os Municípios que pretendem receber os recursos do Fundo devem cumprir alguns requisitos, por exemplo: criação de Fundo e Conselho com a apresentação de um plano de habitação municipal de interesse social. Embora esses Fundos e Conselhos tenham sido criados pelos Municípios, após consulta ao “portal da transparência” da Controladoria Geral da União (<http://www.transparencia.gov.br/orgaos/56902?ano=2019> – acessado em 26 de junho de 2019, às 20:00) observa-se que o acesso ao Fundo ainda é muito tímido, dos R\$ 342,65 milhões orçados como despesas previstas para o ano de 2019, apenas foi executado até o primeiro semestre do ano em curso R\$ 3,54 milhões, cerca de 1%. A grande maioria dos Municípios encontra-se na condição de “pendência”, no Estado de Sergipe por exemplo, segundo informação extraídas a partir do site acima, dos 75 Municípios que integram o Estado, apenas Aracaju e Macambira encontram-se na condição de “regular”.

De acordo com informações prestadas pelo Ministério do Desenvolvimento Regional, através de consulta feita pelo portal e-sic (Protocolo 00075001025201975 – em 11 de julho de 2019), referente aos Municípios que integram a circunscrição imobiliária de Carmópolis-SE, constata-se que todos estão com pendências, o que foi dito:

O artigo 12 da Lei 11.124/05, estabelece como serão aplicados os recursos do FNHIS, bem como as obrigações que os entes federativos deverão cumprir para a realização das transferências de recursos.

No caso dos municípios da Comarca de Carmópolis, as pendências no SNHIS, são as seguintes:

**Rosário do Catete** não aprovou lei de criação do Fundo Local de Habitação de Interesse Social (FLHIS) bem como não instituiu o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS); **Carmópolis** e **General Maynard** não elaboraram Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Nenhum dos municípios enviou relatórios de gestão;

A situação dos entes federativos frente às exigências do SNHIS também pode ser consultada no seguinte

endereço: [http://app.cidades.gov.br/situacao\\_snhis/src/situacaoSnhis/formSituacoes?view=sit](http://app.cidades.gov.br/situacao_snhis/src/situacaoSnhis/formSituacoes?view=sit)  
e. (in: <https://esic.cgu.gov.br/sistema/Relatorios/Pedido/DetallePedido.aspx?id=M4AtstR/xcE=>,  
acessado em 11 de julho de 2019, às 19:00h:)

Quanto a criação do fundo de compensação com previsão no art. 73 da Lei 13.465/2017, em consulta via portal <http://se-ouv.se.gov.br/esic/Consulta/consulta.xhtml>, e também através do e-mail [ouvidoriageral@setc.se.gov.br](mailto:ouvidoriageral@setc.se.gov.br), nos foi encaminhada comunicação em 05 de agosto de 2019, Ofício nº 677/2019-SEGG, em que a Superintendência da SECRETARIA DE ESTADO GERAL DE GOVERNO DO ESTADO DE SERGIPE informa que não há no Estado Lei nem Decreto que crie e regulamente o fundo (referência aos “...fundos específicos destinados à compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrais da Reurb-S previstos nesta Lei.” Redação do art. 73, da Lei 13.465/2017), *verbis*:

Sobre esse tema, após pesquisa no acervo legislativo estadual, constatou-se a inexistência de lei ou decreto que crie e regulamente em Sergipe o supramencionado fundo.

Nesse contexto, ciente da importância da matéria, a Superintendência Especial de Atos Legislativos se coloca à disposição para debater e construir em conjunto com os órgãos competentes a norma regulamentadora em questão.

Diante desse cenário, Municípios compromissados em proporcionar uma moradia digna aos seus habitantes e que demonstram interesse em por em prática a regularização fundiária, sobretudo visando documentar aqueles imóveis que seus possuidores se enquadram nos parâmetros da REURB-S, trataram de elaborar suas próprias normativas, assumindo a responsabilidade dos custos com a infraestrutura (conforme previsto na lei) e com os emolumentos.

É o caso do próspero Município de Carmópolis-SE, com a promulgação da Lei 1.225, de 27 de junho de 2019, (instituiu no âmbito do Município de Carmópolis o Programa de Regularização Fundiária – “Meus Sonho Realizado” – e dá outras providências). No tocante ao recolhimento dos emolumentos assim dispôs o legislador municipal:

Art. 7º

.....§ 8º - Para fins de Registro no Cartório de Registro de Imóveis do Projeto de Regularização Fundiária, para abertura de matrícula individual de cada unidade imobiliária, **haverá isenção de custas e emolumentos** por parte dos beneficiários da REURB-S, sendo que as obrigações referentes ao pagamento



dos emolumentos e das obras de infraestrutura essenciais caberão ao Poder Público Municipal.

## CONCLUSÃO

Diante da breve análise por ora tratada e considerando a supremacia da Carta Magna sobre as demais normas (lei, decretos, etc) e, considerando que o próprio legislador ordinário ao sinalizar para isenção dos atos de registro em cartório da REURB-S (Art. 72 e seguintes, da Lei 13.465/17) atentou-se em viabilizar um modo de compensar o trabalho realizado para os atos de registro, haja vista esses profissionais exercerem seu mister de forma privada (art. 236 CF/88), cabe ao ente federativo responsável pela regularização fundiária de interesse social (no caso o Município) avocar todo o processo que desagua na abertura de matrícula individual de cada imóvel e finaliza com o registro do título (em regra a Certidão de Regularização Fundiária – CRF) em nome dos beneficiados, em tese, os atuais possuidores.

Portanto, àqueles Municípios que pretendem usufruir do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS para realizar a regularização fundiária dos imóveis das suas respectivas circunscrições, resta sanar as pendências perante o Ministério do Desenvolvimento Regional, cuja situação dos entes federativos frente às exigências do SNHIS também pode ser consultada no seguinte endereço: [http://app.cidades.gov.br/situacao\\_snhis/src/situacaoSnhis/formSituacoes?view=site](http://app.cidades.gov.br/situacao_snhis/src/situacaoSnhis/formSituacoes?view=site), de modo a cumprir as etapas e exigências instituídas no termo de adesão. Abaixo, exemplo de Municípios do Estado de Sergipe com pendência junto ao SNHIS: (file:///C:/Users/Genivaldo/Desktop/Regularização%20Fundiária/SNHIS/situacao\_municipios\_fnhis.pdf)

### Situação dos entes federados frente às exigências do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS (Lei 11.124/2005)

COD IBGE	UF	ESTADO	SITUAÇÃO <sup>1</sup>	TERMO-ADESÃO <sup>2</sup>	LEI DE CRIAÇÃO DO FUNDO <sup>3</sup>	LEI DE CRIAÇÃO DO CONSELHO <sup>3</sup>	PLANO HABITACIONAL <sup>3</sup>	PROTÓCOLO
2801405	SE	Carira	PENDENTE	25/05/2007	03/11/2015	22/07/2014		
2801504	SE	Carmópolis	PENDENTE	10/04/2007	16/06/2017	22/07/2014		
2801603	SE	Cedro de São João	PENDENTE	15/06/2007	06/01/2017	22/07/2014		
2801702	SE	Cristinápolis	PENDENTE	14/06/2007	24/06/2015	22/07/2014	24/06/2015	

Fonte: Caixa

Obs:



1. Estar *REGULAR*, significa que o ente cumpriu as exigências do SNHIS até o momento e pode receber desembolsos de contratos já firmados e também pleitear novos recursos.
  2. Estar *PENDENTE*, impede o ente de receber desembolsos de contratos já firmados e também pleitear novos recursos.
  3. As datas existentes na coluna *TERMO DE ADESÃO*, correspondem a data de publicação dos Termos de Adesão ao SNHIS dos entes federados no Diário Oficial da União.
  4. As datas existentes nas colunas *LEI DE CRIAÇÃO DO FUNDO, LEI DE CRIAÇÃO DO CONSELHO e PLANO HABITACIONAL*, correspondem as datas de entrega dos referidos documentos à CAIXA.
  5. Os números de protocolo constantes na coluna *PROTOCOLO*, quando preenchidas, indicam que estes Planos Habitacionais são da modalidade 'Simplificado'.
- \* Os campos não preenchidos indicam que o ente federado não aderiu ao SNHIS ou não entregou o documento correspondente à CAIXA.

De acordo com o art. 8º da Instrução Normativa nº 04, do Ministério das Cidades (Gabinete do Ministro), publicado no DOU de 07/02/2013 (nº 27, Seção 1, pág. 44), a assinatura do Termo de Adesão ao SNHIS e a apresentação da Lei de criação de Conselho e Fundo de Habitação de Interesse Social e do Plano Habitacional de Interesse Social, são condições *sine qua non* para que o Município possa ser considerado regular e ter acesso ao fundo.

Ressalta-se que os benefícios alcançados pelo FNHIS contempla uma gama de serviços, conforme indicados na lei 11.124/2005, assim resumido:

A aplicação de recursos do FNHIS é destinada a quais ações?

A aplicação dos recursos se destina às ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem: Aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais; Produção de lotes urbanizados para fins habitacionais; Urbanização, produção de equipamentos comunitários, **regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social**; Implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social; Aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias; Recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social; Aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais; Outros programas e intervenções na forma aprovada pelo CGFNHIS. Grifei. (fonte: <http://fundosdegoverno.caixa.gov.br/sicfg/fundos/FNHIS/detalhe/sobre/>. Acessado em 02 de julho de 2019, às 10 h).

Diante do visível interesse do governo federal em proporcionar a cada brasileiro o acesso a moradia digna que contemplem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes (art. 9º, da Lei 13.465/2017) resta aos Municípios “fazer o dever de casa”, isto é, ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, conforme prescreve nossa Carta Política de 1988, art. 182. E aos Estados, cabe criar e regulamentar fundos específicos destinados à compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrares da Reurb-S previstos na Lei 13.465/2017. Matéria essa, até a presente data, ainda não normatizada pelo Estado de Sergipe.

Carmópolis(SE), 07 de agosto de 2019.

**Antonio Genivaldo Andrade de  
Souza – Oficial  
Registrador/Comarca de  
Carmópolis - Estado de Sergipe.**