REURB

na prática




Luminar AI para Magnific

Ministério da Cultura e Registro de Imóveis do Brasil apresentam

REURB na prática

Guia para auxiliar na efetiva promoção da Regularização Fundiária Urbana

COLEÇÃO DE QUEM É ESSA TERRA?



Belo Horizonte, 2026

prefácio comunicação

Realização

Lei Rouanet

Registro de Imóveis do Brasil

MINISTÉRIO DA CULTURA

GOVERNO DO BRASIL DO LADO DO POVO BRASILEIRO



Ficha catalográfica

R444 Reurb: guia para auxiliar na efetiva promoção da regularização fundiária urbana / Ana Cristina Maia... [et al.]. - Belo Horizonte (MG): Prefácio Comunicação, 2026.

190 p., il., color.

ISBN: 978-85-60612-09-3

1. Registro de imóveis. 2. Registros públicos. 3. Regularização fundiária urbana. 4. Brasil. I Reurb. II Clícia Maria Roquetto Silva. III Danusa Maria de Camargo Dias Araújo. IV Mariana Belo Rodrigues Buffo. V Michely Freire Fonseca Cunha.

CDU: 351
CDD: 351

Ficha catalográfica: Álamo Chaves (CRB-6/2790)


João Ramos

Elaboração

RIB-MG – Registro de Imóveis do Brasil - Seção Minas Gerais
RIB-PR – Registro de Imóveis do Brasil - Seção Paraná

Autoras

PARTE 1
Clícia Maria Roquetto Silva
Oficiala do Serviço de Registro de Imóveis de Pinhão (PR)

Danusa Maria de Camargo Dias Araújo
Oficiala do Serviço de Registro de Imóveis de Nova Esperança (PR)

Mariana Belo Rodrigues Buffo
Oficiala do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campo Mourão (PR)

PARTE 2
Ana Cristina Maia
Oficiala do Registro de Imóveis de Mariana (MG)

Michely Freire Fonseca Cunha
Oficiala de Registro de Imóveis de Virginópolis (MG)

Organização

Prefácio Comunicação

Acesse também:

Livro ***De quem é essa terra? Os 180 anos do Registro de Imóveis Brasileiro***

Cartilha ***Reurb na prática - versão digital***

Patrocinadores

Alex Canziani Silveira
Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de Siqueira
Aline Vasconcelos Barros
Ari Álvares Pires Neto
Bianca Castellar de Faria
Caio Pacca Ferraz de Camargo
Caroline Feliz Sarraf Ferri
Cláudio Barroso Ribeiro
Cleomar Carneiro de Moura
Clícia Maria Roquetto Silva
Daniele Alves Rizzo
Eduardo Arruda Schroeder
Erika Medeiros Krügel Stocco
Fernando Matsuzawa
Fernando Pereira do Nascimento
Flaviano Galhardo
Francisco José Rezende dos Santos
Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
George Takeda
Greg Valadares Guimarães Barreto
Helvécio Duia Castello
Igor França Guedes
João Pedro Lamana Paiva
Jordan Fabrício Martins
José de Arimatéia Barbosa
José Paulo Baltazar Junior
José Túlio Valadares Reis Júnior
Juan Pablo Correa Gossweiler
Julian Barros da Silva
Luciano Dias Bicalho Camargos (*In memoriam*)
Marcelo Antônio Cavalli
Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto
Mareliza Alonso Castellano Cupolillo
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto
Mariana Belo Rodrigues Buffo
Mariana Carvalho Pozenato Martins
Matheus Campolina Moreira
Paola de Castro Ribeiro Macedo
Rachel Barbosa Lopes Cavalcante Tirello
Rafael Del-Fraro Rabêlo
Ricardo Anderson Rios de Souza Martins
Sergio Ávila Doria Martins
Sérgio Neumann Cupolilo
Talita Delfino Mangussi e Souza
Vander Zambeli Vale
Wellington Luiz Viana Júnior
Wolfgang Jorge Coelho
Ynara Ramalho Dantas Mota

Sumário

PARTE1

MENSAGEM INICIAL ***15***

O QUE É A REURB ***18***

CONCEITOS IMPORTANTES ***21***

GRAUS DE COMPLEXIDADE DA REURB ***25***

FASES DA REURB ***26***

1. Requerimento 31
2. Decisão Instauradora da Reurb 33
3. Processamento administrativo 37
4. Projeto de Regularização Fundiária 43
5. Saneamento do processo 55
6. Decisão da autoridade competente 57
7. Expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) 65
8. Registro da CRF no Registro de Imóveis 69

REURB INOMINADA ***70***
(PROCEDIMENTO PARA REGULARIZAÇÃO DOS NÚCLEOS FORMADOS ANTES DE 19/12/1979)

REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS ***72***
(ARTIGO 195-A DA LEI FEDERAL Nº 6.015/73)

PARTE2

MODELOS PARA O PODER PÚBLICO MUNICIPAL *77*

Requerimento para disponibilizar aos legitimados 77

Ausência de classificação de modalidade 80

Modelo de indeferimento da Reurb 81

Modelo de deferimento da Reurb 83

Declaração de que o núcleo foi implantado antes de 19/12/1979 87

Notificação para titular de direito real ou confrontante 88

Declaração de anuência do notificado que deseje manifestá-la ou quando o Município deseja acelerar o processo de notificação 90

Impugnação do notificado 92

Certificações comuns no procedimento e eventuais saneamentos 94

Cadastro de ocupante 100

Termo de oitiva de testemunhas para prova da posse do ocupante 105

Termo de oitiva de testemunha ou de confrontante 106

Termo de oitiva de ocupante 110

Anuência de herdeiro ou interessado em favor do cadastro exclusivo do ocupante 115

Certidão de Regularização Fundiária (CRF) 116

Legitimação fundiária – Título individual 118

Legitimação fundiária – Título coletivo 121

Listagem de ocupantes – Legitimação fundiária coletiva 123

Título de legitimação de posse individual 126

Título de legitimação de posse coletiva 130

Listagem de ocupantes – Legitimação de posse coletiva 132

Requerimento para conversão de posse em propriedade e lista de documentos 136

Requerimento para retificar o registro do parcelamento, com anuência dos confrontantes e do beneficiário titulado 139

Termo de Cooperação Técnica entre municípios e cartório de Registro de Imóveis 141

MODELOS DE ATOS DE REGISTRO 147

Registro de CRF de Reurb complexa/intermediária (sem edificação) 151

Registro de CRF de Reurb complexa/intermediária (com e sem edificações) 152

Registro de CRF em Reurb titulatória em lista 153

Registro de Título Individual expedido em Reurb titulatória 154

Registro de CRF em Reurb titulatória por listagem em matrícula matriz 155

Averbação de CRF de Reurb excepcional 156

Averbação de inserção de medidas perimetrais do Núcleo Urbano Informal 157

Averbação de destaque genérico 158

Averbação de destaque específico 159

Averbação de abertura de matrícula (lote) decorrente de Reurb 160

Registro de legitimação fundiária em lista (ato único) 161

Registro de legitimação fundiária individual 162

Registro de legitimação de posse em lista (ato único) 163

Registro de legitimação de posse individual 164

Averbação de mera notícia (possível apenas em Reurb-S) 165

Averbação de encerramento de matrícula matriz após registro da CRF 166

Registro de CRF de gleba em condomínio (especialização de unidades autônomas) quando as unidades são atribuídas por listagem expedida pelo Município 167

Registro de CRF de gleba em condomínio (especialização de unidades autônomas) quando as unidades são atribuídas em momento posterior 169

Registro de atribuição de unidade autônoma em Reurb de gleba em condomínio 170

Registro de conversão automática da posse em propriedade (de ofício) 171

Registro da conversão da posse em propriedade a requerimento da parte interessada 172

Registro de direito de laje 173

Averbação de abertura de matrícula para laje 174

Matrícula de laje 175

Registro de instituição de condomínio urbano simples 176

Registro de instituição de condomínio urbano simples com atribuição de unidade autônoma 177

Averbação de abertura de matrícula para unidade em condomínio urbano simples 178

Matrícula de unidade autônoma em condomínio urbano simples 179

Registro de CRF em Reurb de condomínio de lotes 180

Retificação de titulação ou especialização subjetiva ou objetiva 181

MODELOS DE PEÇAS DE PROCESSAMENTO DE REURB 183

Autos de registro de regularização fundiária 183

Rol de documentos autuados 184

Certidão de Registro de Reurb 185

Checklist básico para Reurb complexa ou intermediária 186

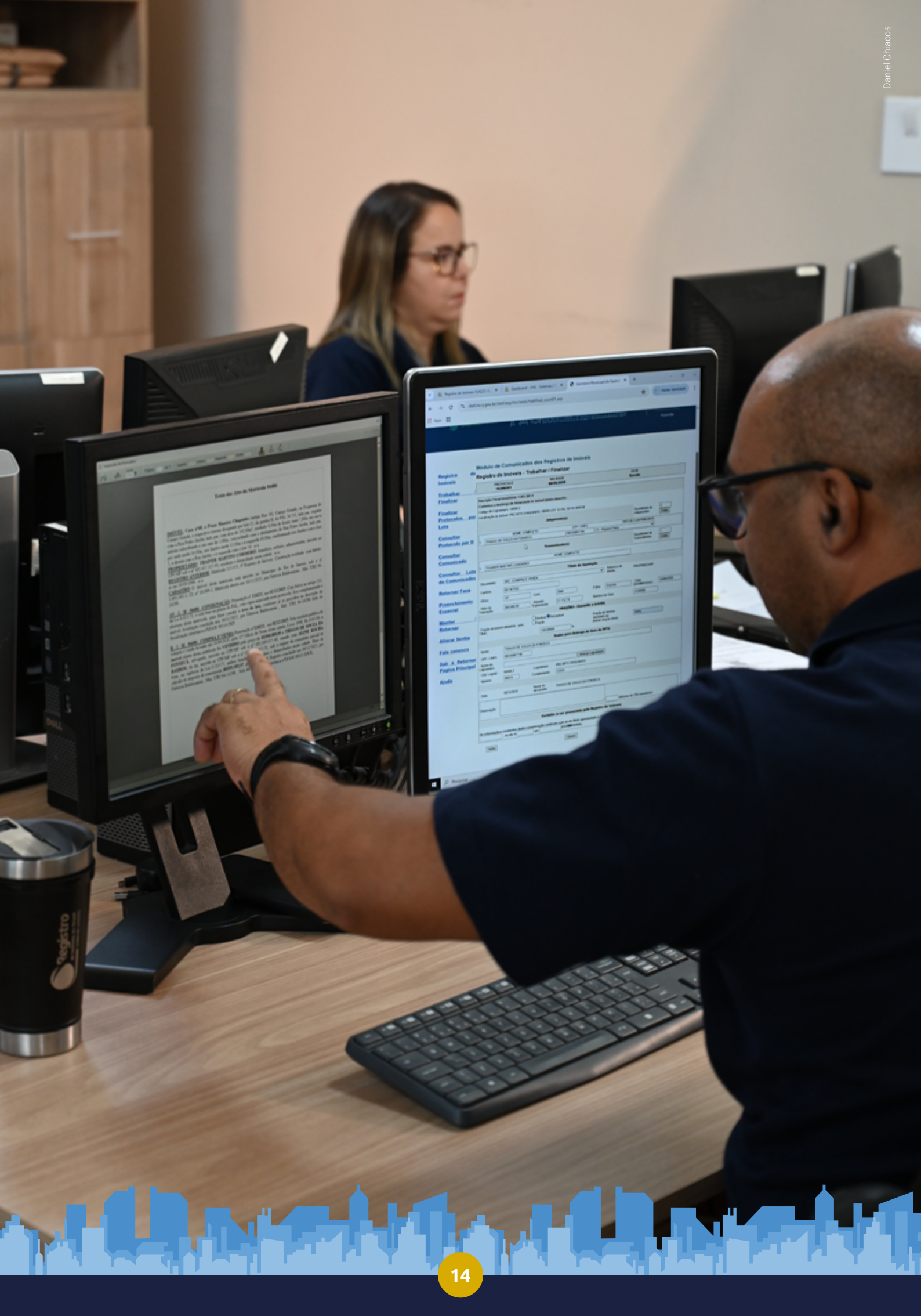


Daniel Chiacos





Adobe Stock


Daniel Chiacos

MENSAGEM INICIAL

A irregularidade fundiária urbana é um dos desafios estruturais mais persistentes do desenvolvimento urbano brasileiro. A falta de acesso ao sistema formal de registro da propriedade imóvel constitui problema histórico no país. Embora não exista um indicador oficial único sobre o tema, estudos apontam que entre 30% e 50% dos imóveis urbanos brasileiros encontram-se à margem do sistema registral, necessitando de algum nível de regularização para que possam ser plenamente integrados à ordem jurídica e ao mercado formal de propriedades (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA, 2022).

Os dados mais recentes reforçam a dimensão desse cenário. A Pesquisa de Informações Básicas Municipais (MUNIC), realizada pelo IBGE entre agosto de 2024 e fevereiro de 2025 revelou que ao menos 1.106 municípios brasileiros possuem ocupações classificadas como favelas, mocambos ou palafitas, enquanto 3.737 municípios identificaram a existência de loteamentos irregulares ou clandestinos em seus territórios.

Embora existam diferenças regionais relevantes, a irregularidade fundiária é um fenômeno nacional e os dados confirmam a percepção empírica de gestores públicos, técnicos municipais e registradores de imóveis de que a questão não se limita a uma classe social específica nem a determinados territórios, podendo afetar bairros inteiros e, em alguns casos, comprometer a organização urbana de cidades inteiras.

As consequências dessa realidade são amplas e cumulativas. No plano social, a informalidade limita o acesso efetivo da população à infraestrutura urbana, serviços públicos e segurança jurídica da posse, além de aumentar a exposição a riscos ambientais e intensificar conflitos territoriais. No plano econômico, a ausência de registro da propriedade eleva custos de transação, restringe o acesso ao crédito, desestimula investimentos e impede que o imóvel desempenhe plenamente sua função como ativo econômico.

Nesse contexto, a regularização fundiária urbana assume papel estratégico para a promoção do direito à moradia, para a organização das cidades e para a inclusão de milhões de imóveis no sistema formal de propriedade. Os modelos apresentados neste material foram elaborados e organizados com o objetivo de apoiar tecnicamente municípios, profissionais e registradores na implementação da Reurb. Trata-se de uma contribuição prática do Registro de Imóveis brasileiro para incentivar, facilitar e fortalecer a regularização fundiária urbana no país, ampliando o acesso da população ao sistema registral e promovendo segurança jurídica, desenvolvimento urbano e inclusão social.

Ana Cristina Maia e Michely Freire



Alexandre Mota

Promover a regularização fundiária urbana é enfrentar, de forma responsável e estruturada, um dos maiores desafios das cidades brasileiras: incorporar ao ordenamento territorial núcleos urbanos informais consolidados, com segurança jurídica, inclusão social e compromisso com a função social da cidade e da propriedade.

Nesse contexto, a atuação articulada entre o Poder Público Municipal e o Registro de Imóveis é essencial para o êxito da Reurb. Trata-se de uma parceria que deve existir desde o início do procedimento, e não apenas ao final, no momento do registro. A regularização bem conduzida começa com diagnóstico, levantamento da situação dominial, identificação do núcleo, análise urbanística e ambiental, definição de responsabilidades e adequada instrução procedimental, para somente depois culminar na expedição da Certidão de Regularização Fundiária e no ingresso do título no fólio real.

Ao Município cabe papel central na condução da política pública: identificar os núcleos a serem regularizados, compreender a realidade local, promover os levantamentos necessários, aprovar o projeto de regularização fundiária, definir medidas urbanísticas, ambientais e sociais cabíveis, além de estabelecer, quando necessário, as responsabilidades pela implantação da infraestrutura essencial e pelas medidas de compensação, mitigação ou reassentamento.

Ao Registro de Imóveis, por sua vez, compete papel igualmente estratégico. Longe de atuar apenas como destinatário final da CRF, o Registro de Imóveis é agente técnico indispensável para a segurança jurídica do procedimento. É no fólio real que se verifica a situação dominial da área, se

identificam os óbices a serem enfrentados, e ao final, se promove a individualização jurídica das unidades regularizadas, com a abertura das matrículas e o registro dos direitos correspondentes.

A experiência prática demonstra que muitos entraves da Reurb decorrem justamente da ausência de integração entre esses atores desde as fases iniciais. Quando o procedimento é instaurado sem a devida investigação prévia da origem da área, sem definição clara do perímetro e sem enfrentamento adequado das questões ambientais, urbanísticas e dominiais, o processo torna-se mais lento, mais custoso e mais vulnerável.

Por isso, a regularização fundiária não deve ser compreendida como simples emissão de títulos. A Reurb é um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, nos termos da Lei nº 13.465/2017. Seu objetivo não é apenas reconhecer uma situação consolidada, mas promover a integração real desses espaços à cidade formal, com segurança, planejamento e responsabilidade institucional.

O atual regime jurídico da Reurb oferece instrumentos importantes para simplificar procedimentos e viabilizar soluções antes difíceis de serem implementadas. Ao mesmo tempo, exige dos agentes públicos atuação técnica, motivada e coordenada. A aprovação municipal da regularização e o subsequente registro imobiliário não são etapas isoladas, mas partes de um mesmo processo, que deve observar a legislação federal e as normas nacionais aplicáveis aos serviços extrajudiciais.

Esta cartilha foi elaborada para oferecer ao Poder Público uma orientação prática, clara e objetiva sobre as etapas da Reurb, com destaque para a necessária cooperação entre Município e Registro de Imóveis. Mais do que apresentar conceitos, pretende contribuir para a construção de fluxos de trabalho mais seguros, eficientes e compatíveis com a realidade dos núcleos informais brasileiros.

Ao longo deste material, serão abordadas as principais fases do processamento da Reurb, sempre com a premissa de que cada caso concreto exige análise individualizada. A depender das características do núcleo, da situação registral da área, da existência de risco, de restrições ambientais, de obras de infraestrutura pendentes ou da necessidade de notificações e saneamentos prévios, o procedimento poderá demandar adaptações, sem perder de vista seus fundamentos legais e sua finalidade pública.

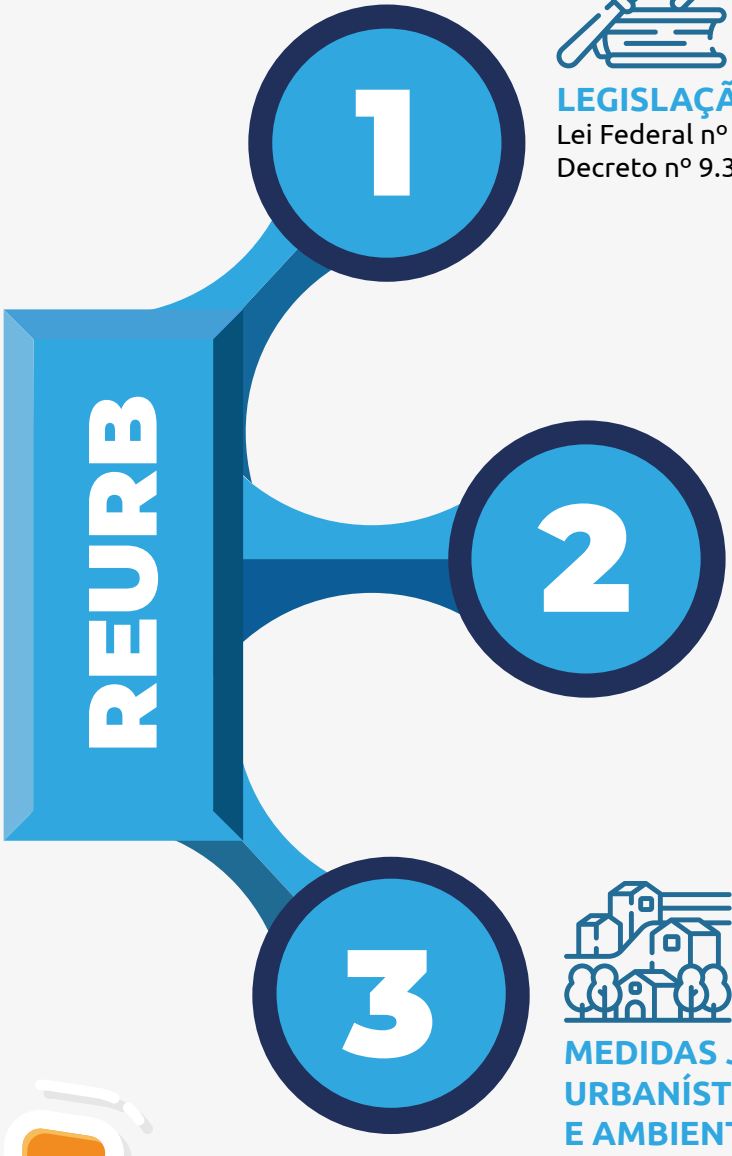
A adequada condução da Reurb também exige governança fundiária, entendida como a organização do território por meio de regras, procedimentos, definição de responsabilidades e articulação entre as instituições envolvidas. Na prática, isso significa que o Poder Público deve estruturar o procedimento de modo a responder, com base em elementos técnicos e documentais, a três perguntas fundamentais: De quem é a terra? Onde exatamente está localizado? Quem tem direito e por quê? Sem essas respostas, o procedimento tende a se tornar frágil, sujeito a retrabalho, impugnações e dificuldades no momento do registro.

Saibam que o Registro de Imóveis está à disposição como parceiro técnico do Município nessa jornada. Regularizar não é apenas titular. Regularizar é organizar o território, reduzir conflitos, ampliar cidadania e construir cidade.

Clícia Roquetto, Danusa Araújo e Mariana Buffo

PARTE 1

O QUE É A REURB?



LEGISLAÇÃO APLICÁVEL
Lei Federal nº 13.465/2017
Decreto nº 9.310/2018

TRABALHO MULTIDISCIPLINAR

MEDIDAS JURÍDICAS, URBANÍSTICAS, SOCIAIS E AMBIENTAIS

Reurb não é usucapião, pois visa mais do que resolver as pendências jurídicas e a titulação sobre o imóvel. A Reurb é um conjunto de medidas que promovem melhorias urbanísticas, sociais e ambientais para o núcleo urbano informal consolidado.


REURB
LEI FEDERAL Nº 13.465/2017
AUMENTO DA FREQUÊNCIA ESCOLAR
DESENVOLVIMENTO DA ECONOMIA LOCAL
DIREITO DE MORADIA
VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS
DIMINUIÇÃO DA VIOLÊNCIA
EFETIVAR A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE
AUMENTO DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL
MERCADO FORMAL DE CRÉDITO
DIGNIDADE HUMANA
MELHORIA AMBIENTAL
INFRAESTRUTURA ADEQUADA

Para que a Reurb seja um instrumento eficaz, é necessário que os atores envolvidos estejam engajados no mesmo propósito: ordenar o pleno desenvolvimento do Município e garantir o bem-estar de seus habitantes.



A regularização fundiária é um instrumento de transformação social que, se bem utilizado, além de legalizar e trazer ao mercado imobiliário unidades que compõem o **núcleo urbano informal consolidado**, também garante o direito à moradia, proporcionando dignidade ao ocupante e à sua família.



CONCEITOS IMPORTANTES

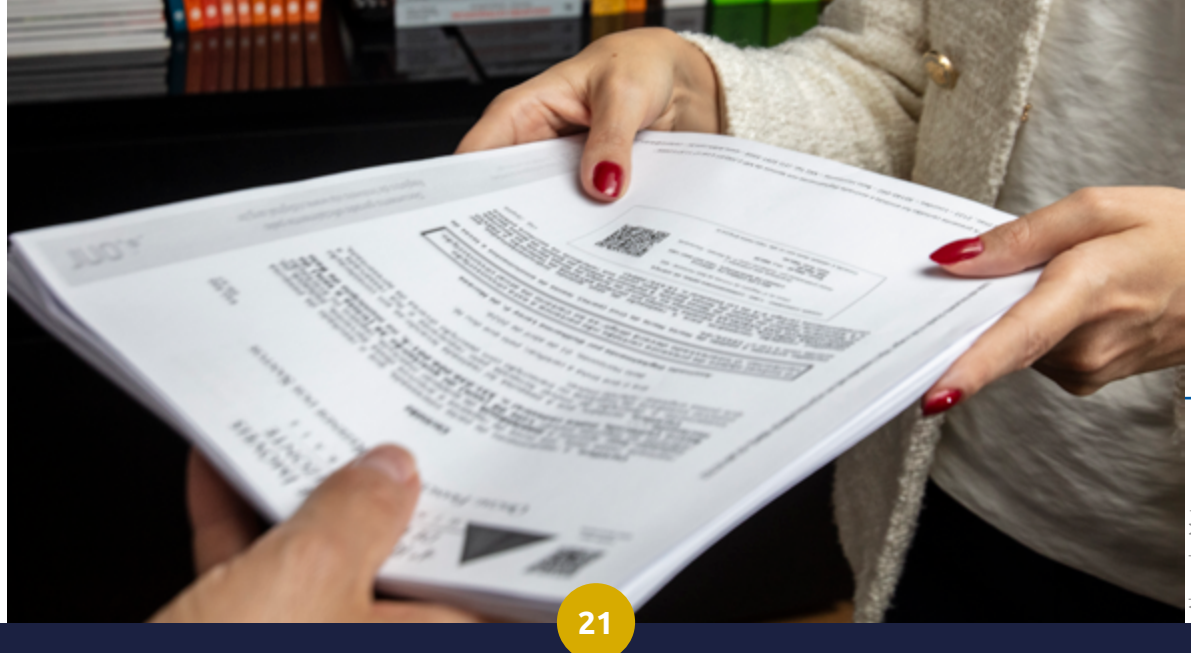
- **NÚCLEO URBANO -** Assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei Federal n.º 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, mesmo que situado em área qualificada ou inscrita como rural.

- **NÚCLEO URBANO INFORMAL -** Aquele clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, mesmo que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.

- **NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO -** Aquele considerado de difícil reversão, tendo em vista 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 ou pelo Distrito Federal.

- **OCUPANTE -** Aquele que mantém PODER DE FATO sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais.

- **CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF)** - Documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação deles e dos direitos reais que lhes foram conferidos.



Alexandre Mota

O que podemos extrair desses conceitos?

- É permitido realizar a Reurb em imóveis de propriedade pública ou privada.
- As expressões “assentamento humano” e “unidades imobiliárias” pressupõem a regularização de um núcleo urbano, não sendo admitida a Reurb de unidade individualmente considerada.
- A Reurb não se presta à regularização de lote isolado, pois seu objeto é o núcleo urbano informal, abrangendo um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais.
- A Reurb meramente titulatória é hipótese excepcional, admitida quando já existir núcleo urbano informal e a pendência for apenas a titulação dos ocupantes.
- O núcleo deve ter uso e características urbanas, podendo, inclusive, estar localizado em área qualificada ou inscrita como rural.
- A qualificação registral ou cadastral do imóvel como rural não impede, por si só, a instauração da Reurb, desde que a ocupação possua feição urbana.
- Após a finalização da Reurb de núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais, os Municípios e o Distrito Federal poderão efetuar o cadastramento das novas unidades imobiliárias, para fins de lançamento dos tributos municipais e distritais.
- A unidade imobiliária integrante do núcleo urbano deve possuir área inferior à fração mínima de parcelamento. Atenção: o perímetro total do núcleo poderá ter área superior.
- O núcleo urbano informal pode ser clandestino, irregular ou apenas não titulado, mesmo que sua implantação tenha observado a legislação vigente à época.
- Não é apenas a natureza das edificações que definirá se o núcleo está consolidado, mas sim a sua difícil reversão. Para essa caracterização, é necessário analisar o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação, a presença de equipamentos públicos e outras circunstâncias do caso concreto.

- A consolidação do núcleo deve ser analisada e reconhecida pelo Município com base na realidade concreta e nos elementos técnicos constantes do procedimento administrativo.

- É considerado ocupante aquele que exerce poder de fato sobre o imóvel, não exigindo a lei prazo mínimo de ocupação.

- O ocupante é o beneficiário final da Reurb, devendo ser adequadamente identificado e qualificado no procedimento administrativo, observado o estado civil e o regime de casamento/união estável.

- A CRF é o documento expedido pelo Município ao final do procedimento administrativo de Reurb e deve refletir todas as definições, aprovações e medidas adotadas ao longo da regularização.

- A CRF não substitui a instrução do procedimento administrativo, mas representa sua síntese final.

- Quando a titulação escolhida for a legitimação fundiária ou legitimação de posse, a CRF poderá conter a listagem dos ocupantes, sua qualificação e os direitos reais que lhes foram conferidos.

- A titulação é consequência da regularização fundiária, e não seu ponto de partida. Antes da expedição da CRF, o Município deverá enfrentar as questões dominiais, urbanísticas, ambientais e sociais do núcleo.

- A interlocução com o Registro de Imóveis deve ocorrer desde o início do procedimento, a fim de evitar inconsistências, retrabalho e entraves no momento do registro.



O direito de propriedade é um direito fundamental, porém não é absoluto, sendo relativizado em virtude da função social, conforme estabelece o art. 182 da Constituição Federal.



O art. 9º, §2º da Lei Federal nº 13.465/2017 NÃO PROÍBE que se faça Reurb em núcleo urbano informal comprovadamente existente depois de 22 de dezembro de 2016. A restrição se refere apenas à utilização do instituto da legitimação fundiária, que é apenas uma das formas que a Lei apresenta como opção de titulação.



A legislação referente à Reurb é direcionada a situações já existentes. Ela não pode ser empregada na aprovação de novos parcelamentos do solo ou empreendimentos, devido às flexibilizações nas esferas urbanística, ambiental e registral.



Ainda que existam unidades desocupadas, não edificadas ou não comercializadas dentro do perímetro do núcleo urbano informal consolidado, o procedimento da Reurb poderá ser utilizado, conforme os termos do art. 54 da Lei Federal nº 13.465/2017.

GRAUS DE COMPLEXIDADE DA REURB

De acordo com a Oficial de Registro de Imóveis de Mariana (MG), Ana Cristina Maia, a Reurb poderá ter graus de complexidade diferentes, dependendo do núcleo que se pretenda regularizar. O grau de complexidade irá definir a necessidade, ou não, de o Poder Público cumprir todas as fases do processamento ou apenas algumas delas.

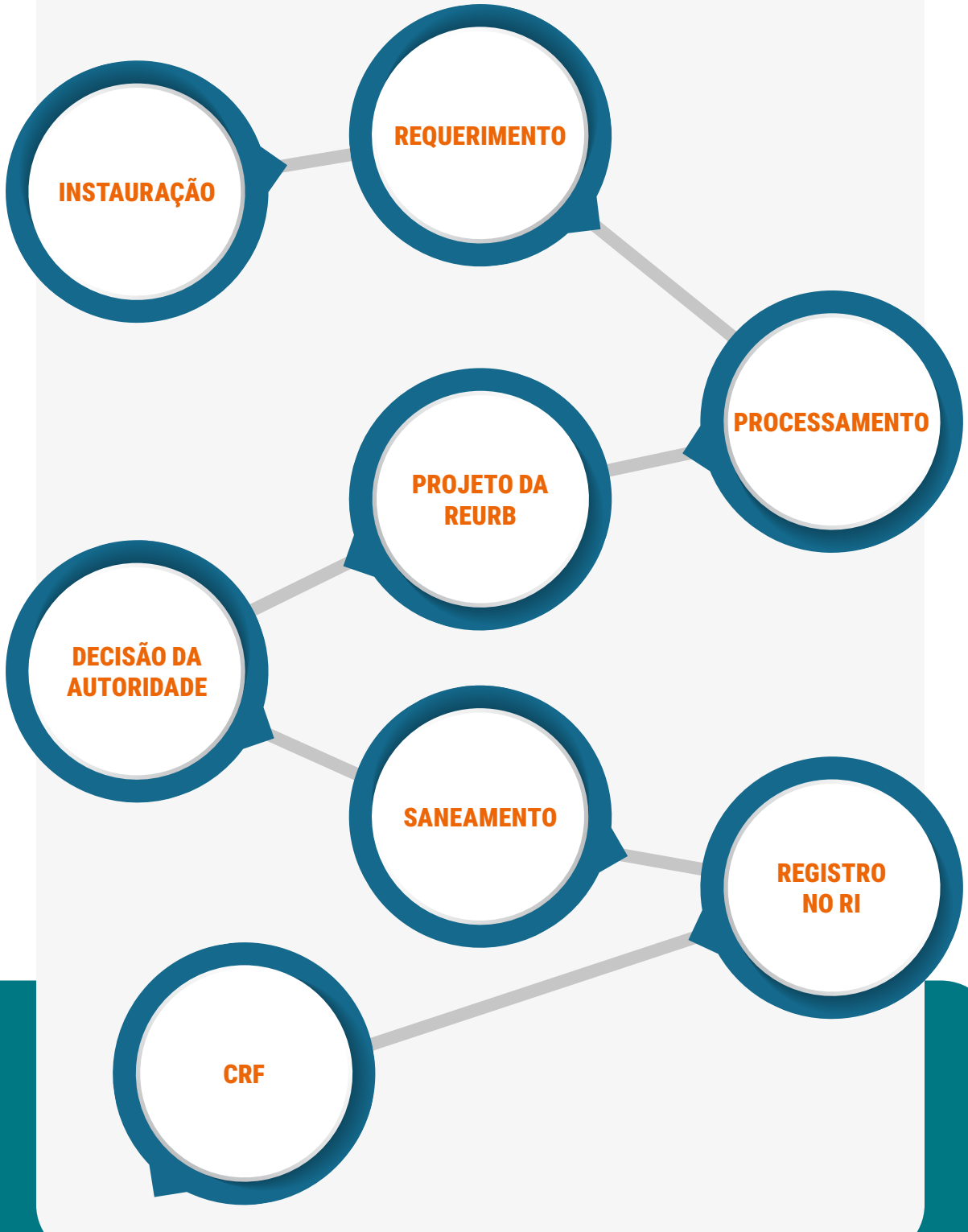
REURB COMPLEXA – Aquela em que o núcleo tem origem em uma ou mais matrículas e/ou transcrições que não estejam georreferenciadas, ou ainda quando tem origem em área de posse não matriculada no Registro de Imóveis. Será feita a demarcação total do perímetro, o parcelamento do solo, a regularização das construções (se for o caso) e a atribuição de direitos aos ocupantes das unidades. Necessário o cumprimento de todas as fases.

REURB INTERMEDIÁRIA – O núcleo apresenta como origem uma matrícula que já está georreferenciada. Será realizado o parcelamento do solo, a regularização das construções (se for o caso) e a atribuição de direitos aos ocupantes. Não será necessário efetuar a demarcação do perímetro total, mas deverá ser elaborado o projeto de regularização fundiária com o parcelamento das unidades.

REURB TITULATÓRIA – Aplica-se aos núcleos urbanos que possuem o parcelamento do solo aprovado pelo Município e consequente registro do loteamento no Registro de Imóveis. Ou seja, as unidades já foram criadas, mesmo que ainda não tenham sido abertas matrículas individuais. Será apenas atribuído direito ao ocupante por meio da titulação escolhida, dispensando a apresentação do projeto de regularização fundiária.

REURB EXCEPCIONAL – Aquela em que serão regularizadas apenas as edificações, pois já existe matrícula individual para o lote e correspondência com o proprietário. Deverá ser elaborada apenas a Certidão de Regularização Fundiária com as especificações das construções.

FASES DA REURB



Quem pode requerer a Reurb?

- A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- Os beneficiários da Reurb, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atuar nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana;
- Os proprietários dos imóveis ou dos terrenos, os loteadores ou os incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais;
- A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;
- O Ministério Público.

O requerimento pode ser apresentado individualmente; entretanto, é proibida a Reurb de lote individualizado. A Reurb deve abranger, no mínimo, a regularização de toda a quadra.

O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

A Reurb pode ser implementada por trechos, fases ou etapas. O que significa dizer que poderá abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

Realizar a Reurb por trechos implica na possibilidade de o Poder Público dividir um núcleo maior, como toda a cidade, em núcleos menores, como conjuntos de bairros, um bairro, agrupamentos de quadras ou uma única quadra, facilitando, assim, o procedimento.





Adobe Stock



Alexandre Mota

1. REQUERIMENTO

DE OFÍCIO
Dever do Poder Público

As normas previstas na Lei Federal n.º 13.465/2017 são de ordem pública e de aplicação cogente. Assim, cientes da existência de núcleos urbanos informais, os Municípios e o Distrito Federal devem proceder à regularização fundiária.

DE UM DOS LEGITIMADOS
Art. 14 da Lei Federal nº 13.465/2017

O requerimento para instauração da Reurb poderá ser apresentado por qualquer dos legitimados previstos no artigo 14 e, em se tratando de núcleo localizado sobre área pública e ocupado por população de baixa renda (Reurb-S), assegura aos ocupantes a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias. Dessa forma, preservam-se as situações de fato já existentes até o arquivamento definitivo do procedimento.



Alexandre Mota


Adobe Stock

2. DECISÃO INSTAURADORA DA REURB

Ao receber o requerimento, o Município ou o Distrito Federal deverá, no prazo de até 180 dias, deferir ou indeferir o processamento da Reurb.

NÃO PODERÃO SER REGULARIZADAS:

- Áreas indispensáveis à segurança nacional ou no interesse da defesa, assim reconhecidas em ato do Presidente da República (conforme o art. 11, §5° da Lei Federal n.º 13.465/2017).
- As unidades localizadas em áreas propensas a riscos geotécnicos, inundações ou outros riscos determinados por lei, nos quais não seja viável eliminar, corrigir ou administrar o risco na parcela em questão, exigindo assim a realocação obrigatória dos ocupantes (de acordo com o art. 39 da Lei Federal n.º 13.465/2017).

Ao deferir, deverá classificar e fixar uma das modalidades da Reurb. Se decidir por indeferir o procedimento, deverá fazê-lo de forma fundamentada, indicando os motivos e as medidas a serem adotadas com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Vale ressaltar que a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana não é, por si só, motivo para o indeferimento.

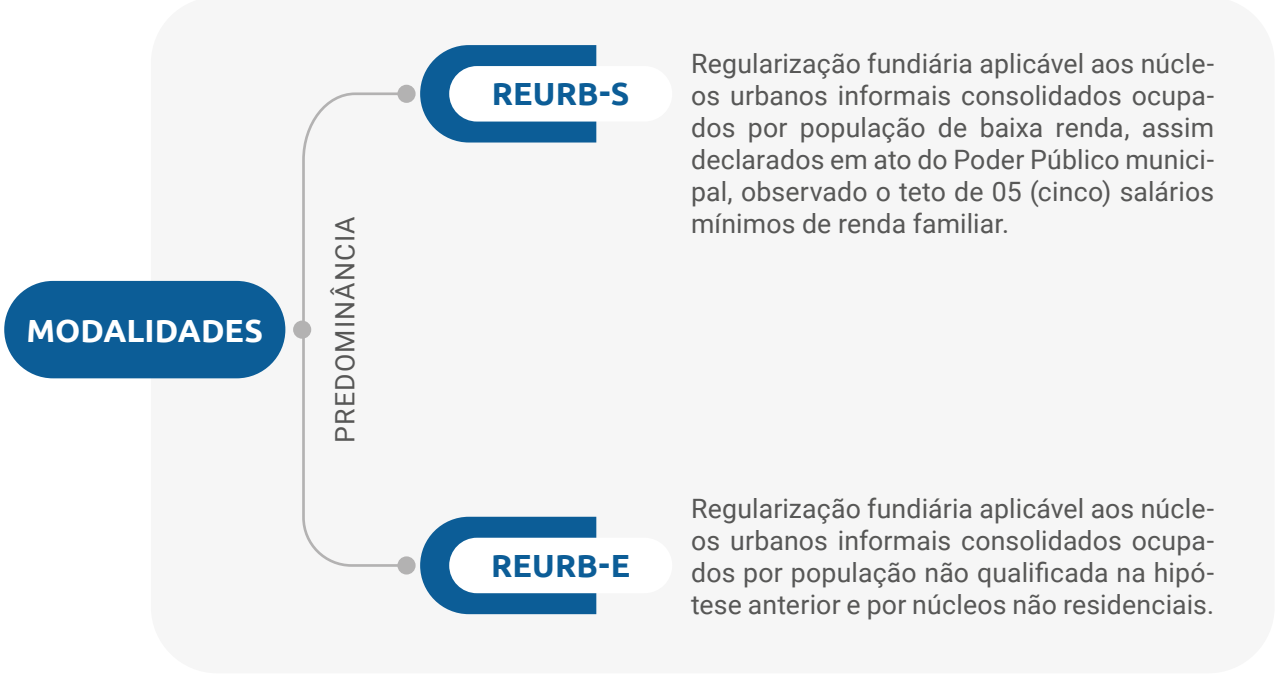
A decisão instauradora da Reurb é instrumentalizada pela abertura de um processo administrativo que irá classificar a Reurb de acordo com a predominância do núcleo.

A legislação apresenta duas modalidades possíveis de classificação: a Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e a Reurb de Interesse Específico (Reurb-E).

O Município ou o Distrito Federal, nesse momento, classifica a modalidade segundo a predominância do núcleo após análise generalizada, pois ainda não terá efetuado o cadastro individual dos ocupantes.

A inércia do Município ou do Distrito Federal implicará a fixação automática da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento e o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão da classificação pelo Município ou pelo Distrito Federal, por meio de estudo técnico que a justifique.

Cumpre ressaltar que a Reurb chamada de Inominada não constitui uma terceira modalidade de classificação, mas, sim, um procedimento com rito específico disciplinado no art. 69 da Lei Federal n.º 13.465/2017. Destina-se à regularização das glebas parceladas para fins urbanos anteriores a 19 de dezembro de 1979, que não possuam registro.



Se o núcleo é predominantemente ocupado por pessoas de baixa renda, será classificado como Reurb-S; se for ocupado por pessoas que não se enquadrem como Reurb-S, será classificado como Reurb-E.

A classificação em Reurb-E se dá pelo critério de exclusão.

De acordo com o art. 5, §6 do Decreto n.º 9.310/2018, a regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais será feita obrigatoriamente por meio de Reurb-E.

Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação da modalidade será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

Para as terras de sua propriedade, os órgãos da administração direta e as entidades da administração indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios ficam autorizados a instaurar, processar e aprovar a Reurb-S ou a Reurb-E e a utilizar os demais instrumentos previstos na Lei Federal n.º 13.465/2017.



Independente de quem instaurar, processar e aprovar, deve-se ficar atento que o responsável por emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) será sempre o Município, que é o legítimo responsável por disciplinar o uso, ocupação e parcelamento do solo.

É importante ressaltar que a classificação da modalidade poderá se dar em dois momentos no curso da Reurb, a saber:

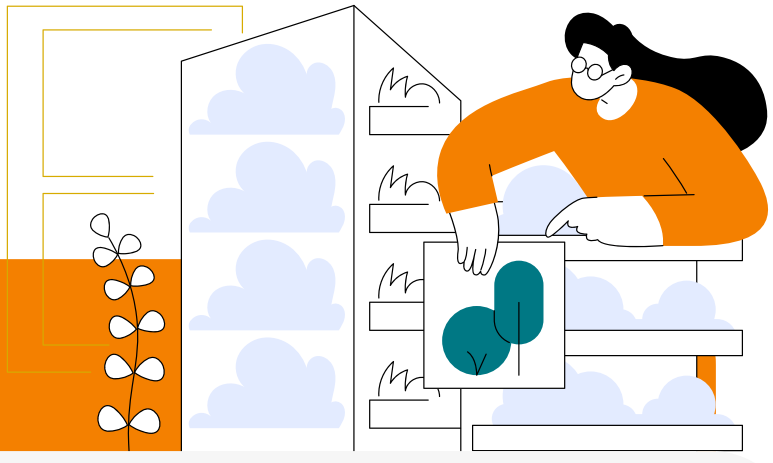
1º Na fase de instauração, o Município poderá fazer uma classificação provisória do núcleo, caso não tenha realizado o cadastro dos beneficiários. Para a definição do perfil predominante no núcleo nessa classificação inicial, o Município poderá se utilizar das informações constantes de outros cadastros sociais públicos, como o CAD-Único, o Bolsa Família e outros.

2º Posteriormente ao cadastro dos ocupantes, poderá ser feita uma nova classificação, após a análise individual da renda familiar dos ocupantes ou a natureza não residencial de cada unidade. Essa nova classificação impactará na escolha da titulação que o Poder Público irá atribuir, bem como na gratuidade ou não das custas de emolumentos dos atos de registro e/ou averbação que afetam exclusivamente o ocupante daquela unidade. Se o núcleo for classificado como predominantemente social (Reurb-S), haverá gratuidade nas custas de emolumentos dos atos coletivos, tais como buscas e emissão de certidões para identificar a origem e os confrontantes do núcleo, prenotação, averbação de destaque nas matrículas atingidas, registro do parcelamento do solo, abertura de matrículas para as unidades, entre outros. Ao contrário, se o núcleo for classificado como predominantemente de interesse específico (Reurb-E), os emolumentos por todos esses atos são devidos.

Os atos considerados individuais – registro da titulação, averbação das edificações etc. – serão gratuitos para o beneficiário da Reurb -S e pagos pelos beneficiários da Reurb-E, independentemente da classificação geral do núcleo (predominância).


Daniel Chiacos
Ofício Eletrônico
1.669.921.573

3. PROCESSAMENTO ADMINISTRATIVO



Buscas no Registro de Imóveis

Identificar a origem, as matrículas atingidas, proprietários e confrontantes.

Notificações

Titulares de domínio ou outros direitos reais; responsáveis pela implantação do NUI; confinantes e eventuais titulares de direitos reais das matrículas confrontantes; terceiros eventualmente interessados.

Edital

Proprietário e os confinantes que não forem encontrados; recusa em receber a notificação.

Procedimento Extrajudicial de Resolução de Conflitos

Se houver impugnação no prazo de 30 dias do recebimento da notificação.

Instaurada a Reurb, o Município ou o Distrito Federal deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado. A busca pela origem do imóvel é extremamente importante, visto que os titulares do domínio devem ser notificados para evitar futura nulidade do procedimento.

Por isso, é correto afirmar que a Reurb tem início tecnicamente no Registro de Imóveis, com as buscas pela origem dominial, e termina no Registro de Imóveis, com o registro da CRF e a abertura das matrículas das unidades regularizadas. A definição do núcleo compete ao Município, mas o primeiro passo técnico deve ser o conhecimento da base registral da área, a fim de identificar a natureza pública, privada ou mista do imóvel, a existência de matrículas ou transcrições atingidas, eventuais sobreposições, ônus e litígios.

O Poder Público deverá se empenhar na pesquisa pela origem do imóvel, dialogando com os ocupantes em busca de documentos que possam apontar o número da matrícula ou transcrição da área que se pretende regularizar. Além disso, deve solicitar ao registrador imobiliário certidão com base no número da matrícula imobiliária ou nas informações de lote, quadra e loteamento, em nome de possíveis loteadores, empreendedores, responsáveis pelo parcelamento do solo e eventuais cônjuges, bem como em nome dos ocupantes atuais (marido e mulher).

Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Distrito Federal ou os Municípios realizarão diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

Para a aplicação das isenções de custas e emolumentos no fornecimento de certidões, anterior à emissão da Certidão de Regularização Fundiária, o interessado apresentará documento emitido pela autoridade competente que ateste a classificação da regularização do núcleo urbano informal como predominantemente Reurb-S.

Na Reurb-E, compete ao requerente legitimado fornecer as certidões que comprovem a titularidade de domínio da área, providenciar o levantamento topográfico georreferenciado e apresentar o memorial descritivo da área e a planta do perímetro do núcleo urbano informal, com demonstração, quando possível, das matrículas ou das transcrições atingidas.

Quando da realização das buscas registrais e do cadastro dos ocupantes, o Poder Público poderá identificar imóveis já regularizados (por usucapião, por exemplo) inseridos dentro do perímetro do núcleo. Nessa hipótese, deverá ser apresentado um mapa demonstrativo (mosaico registral) indicando exatamente quais as unidades que já possuem matrícula e/ou transcrição próprias. Os proprietários dessas unidades podem ser notificados pelo Município, caso haja alteração na área em virtude do georreferenciamento. Não havendo impugnação, essas unidades terão novas matrículas abertas.

A abertura dessas novas matrículas se dará em virtude da necessidade de parcelar todo o solo do núcleo, não sendo exigido o procedimento da retificação de área, conforme dispõe o art. 46 da Lei Federal n.º 13.465/2017.

É importante ressaltar que os proprietários das unidades atingidas pelo núcleo urbano informal consolidado, que já estejam devidamente regularizadas dentro do perímetro, não receberão titulação, pois já possuem propriedade plena do imóvel. Nesse caso, a matrícula com a nova metragem será aberta em nome do proprietário, apenas com a atualização das medidas e confrontações.

Quando o núcleo tiver como origem um imóvel público municipal ou distrital,o Município ou o Distrito Federal, conforme o caso, notificará os confinantes e os terceiros eventualmente interessados para que apresentem impugnação no prazo de 30 dias, contados da data da notificação.

RESUMIDAMENTE, CABE AO PODER PÚBLICO:

- Efetuar as buscas no Registro de Imóveis para determinar a origem e titularidade da área abrangida pelo núcleo urbano informal consolidado;
- Verificar se dentro do núcleo urbano informal consolidado já existem imóveis regularizados;
- Notificar os titulares de domínio ou outros direitos reais (servidão, usufruto, hipoteca etc.), os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e eventuais titulares de direitos reais das matrículas confrontantes, e terceiros eventualmente interessados para que apresentem impugnação no prazo de 30 dias, contado da data de recebimento da notificação;
- Quanto aos imóveis públicos municipais ou distritais, o Município ou o Distrito Federal, conforme o caso, notificará os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data da notificação.

As notificações, contendo a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o

imóvel objeto da Reurb, serão feitas por via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição do imóvel, e serão consideradas efetuadas quando comprovada a entrega nesse endereço.

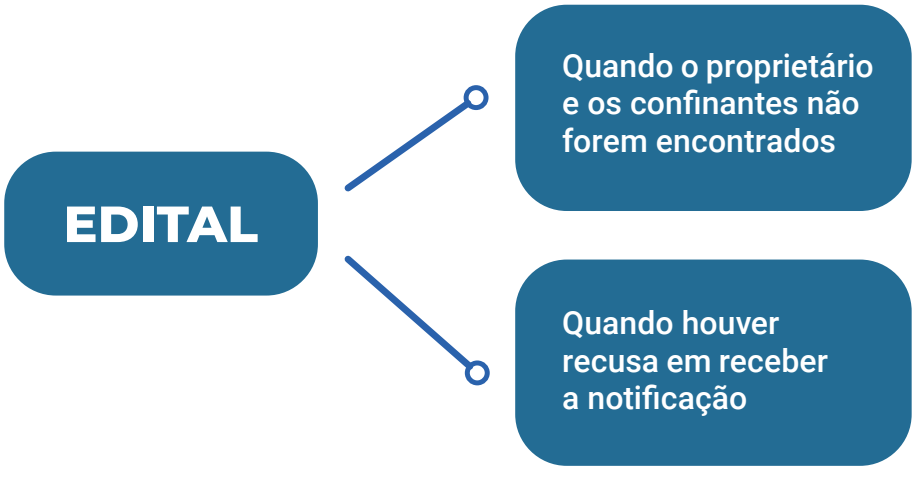
Para evitar quaisquer questionamentos futuros e prejuízos, sugerimos que o Poder Público, antes de publicar o edital, proceda a notificação do proprietário e confrontantes no endereço que conste na descrição do imóvel registrado na matrícula e/ou transcrição, no endereço mencionado na qualificação do notificado e ainda, se possível, em outro endereço cadastrado na municipalidade.

As notificações não devem ser tratadas como mera formalidade burocrática. Elas constituem medida essencial de legitimação do procedimento, prevenção de nulidades e redução de conflitos futuros. Notificar adequadamente é proteger a Reurb e fortalecer a segurança jurídica do resultado final.

A publicação de edital nunca deverá ser a primeira opção, é uma exceção que será utilizada apenas quando os notificados não forem encontrados ou quando houver recusa no recebimento por qualquer motivo. O edital deverá ser afixado nos átrios da Prefeitura, ou publicado uma vez na imprensa oficial ou em jornal de circulação local, constando a descrição resumida da área que será regularizada, com prazo de trinta dias para impugnação.

REGRA – Notificação por AR, considerada cumprida se COMPROVADA a entrega no endereço constante da matrícula ou transcrição.

EXCEÇÃO –



A ausência de manifestação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e/ou dos terceiros eventualmente interessados será interpretada como concordância com a Reurb.

Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da Reurb, é facultado ao Poder Público municipal ou distrital prosseguir com a Reurb em relação à parcela não impugnada.

O Poder Público municipal ou distrital poderá rejeitar a impugnação infundada, por meio de ato fundamentado do qual constem as razões pelas quais assim a considerou. Dessa decisão, ao impugnante cabe interpor recurso no prazo de 15 dias, contados da data da notificação da decisão de rejeição. Transcorrido o prazo sem apresentação do recurso, o Poder Público dará seguimento à Reurb.

Na hipótese de interposição de recurso, o impugnante apresentará as suas razões ao Município ou ao Distrito Federal e, caso não haja consenso, o Poder Público municipal ou distrital poderá iniciar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

CONSIDERA-SE INFUNDADA A IMPUGNAÇÃO QUE:

- Não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante;
- Não apresentar motivação, ainda que sumária;
- Versar sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb em andamento.

Nesta fase, o Município e ou Distrito Federal deverá realizar o cadastramento dos ocupantes do núcleo urbano informal consolidado, coletando dados de qualificação, dados da posse e de renda familiar. Isso permitirá a classificação individual da modalidade, que será atribuída no momento da escolha da titulação final.



Alexandre Mota


Alexandre Mota

4. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



O projeto de regularização fundiária é o documento no qual será definida a responsabilidade das partes envolvidas, de acordo com as características da ocupação e da área que se escolheu regularizar. Ele estabelecerá os parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando necessário.

Por se tratar de uma situação consolidada, os Municípios e o Distrito Federal poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos e edilícios.

A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão ao seguinte:

- Na Reurb-S, caberá ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, sendo facultado aos legitimados promover, a suas expensas.

- Na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

- Na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, com cobrança posterior aos seus beneficiários.

O **projeto de regularização fundiária** conterá, no mínimo:

- Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro 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. Na elaboração do projeto de regularização fundiária, fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

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

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

- Projeto urbanístico;

- Memoriais descritivos;

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

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

- Estudo técnico ambiental, quando for o caso;

- 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

- Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico.

O termo de compromisso será assinado também por duas testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial, na forma estabelecida no inciso III do caput do art. 784 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil.

A complexidade do projeto depende da situação específica do núcleo urbano informal consolidado que se pretende regularizar.

O **projeto urbanístico de regularização fundiária** indicará, no mínimo:

- As áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetadas;
- As unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver;
- As unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;
- Quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- Os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- As áreas já usucapidas;
- As medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias;
- As medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;
- As obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e
- Outros requisitos que sejam definidos pelo Poder Público municipal ou distrital.

A elaboração do projeto urbanístico torna-se desnecessária quando há o registro de parcelamento do solo registrado no cartório, alinhado à situação real, isto é, em casos de Reurb meramente titulatória ou de regularização de construções.

Infraestrutura essencial



As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb. Entretanto, se houver obras a serem realizadas, deverá ser apresentado cronograma e termo de compromisso assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento dos prazos previstos, acompanhado de duas testemunhas.

Quando a área a ser regularizada for pública, o termo de compromisso poderá ser celebrado entre o Poder Público titular e o Poder Público municipal ou distrital para fins de elaboração do projeto de regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos comunitários e das melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária.

Na regularização de núcleo urbano informal consolidado que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja necessidade de compensações urbanísticas, ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso fica dispensada. Essa informação deverá constar na Certidão de Regularização Fundiária.

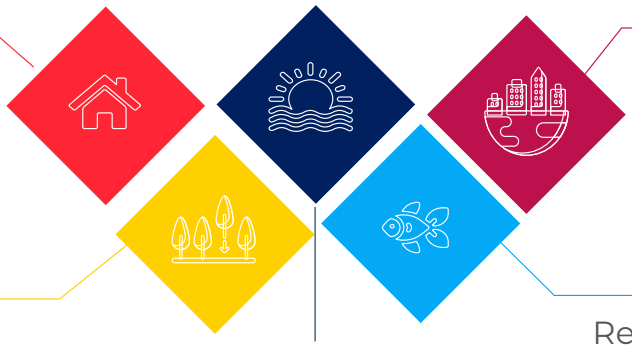
Na Reurb-S, cabe à concessionária ou à permissionária de serviços públicos, mediante provocação do Poder Público competente, a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para o seu cumprimento.

A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para a prestação de serviços públicos, como abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica ou outros serviços, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, coleta de esgoto ou distribuição de energia elétrica, e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal ou distrital.



Adobe Stock

Situações que requerem atenção



Riscos geotécnicos, inundações ou outros riscos especificados em Lei

Áreas tombadas

Área de preservação permanente; em área de unidade de conservação de uso sustentável

Área de manancial

Reurb-E ao longo de rios ou qualquer curso d'água

Não é admitida Reurb em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa

A. ÁREAS DE RISCOS GEOTÉCNICOS, DE INUNDAÇÕES OU DE OUTROS RISCOS ESPECIFICADOS EM LEI

Estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada. A implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos é condição indispensável para aprovação da Reurb.

O estudo técnico deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART, ou de documento equivalente, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Os estudos técnicos aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de risco e a parte do núcleo urbano não inserida na área de risco e não afetada pelo estudo técnico poderá ter o seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

Na Reurb-S de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, o Poder Público municipal ou distrital providenciará a realoca-

ção dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado. Se o risco se der em área privada, o Poder Público municipal ou distrital poderá ser ressarcido dos custos com a realocação pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal.

Na Reurb-E de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da Reurb.

B. QUESTÕES AMBIENTAIS

Quando o núcleo urbano informal estiver situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou pelos Municípios será obrigatória a elaboração de estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais, quando necessárias. **Observar os art. 64 e 65 da Lei Federal n.º 12.651/2012.**

Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei n.º 9.985, de 18 de julho de 2000 , admita a regularização, a anuência do órgão gestor da unidade será exigida, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária impliquem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, o órgão gestor da unidade de conservação de uso sustentável deverá se manifestar, para fins de Reurb, no prazo de noventa dias, contado da data do protocolo da solicitação. Na hipótese de recusa à anuência pelo órgão gestor da unidade, este emitirá parecer, técnico e legalmente fundamentado, que justifique a negativa para realização da Reurb.

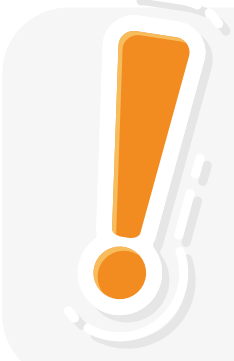
Na Reurb em núcleos urbanos informais situados às margens de reservatório artificial de água destinado à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima maximorum.

Cabe aos Municípios e ao Distrito Federal a aprovação do projeto de regularização fundiária e a aprovação ambiental (estudo técnico) do núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais, desde que tenha órgão ambiental capacitado.

Órgão ambiental capacitado é aquele que possui em seus quadros, ou à sua disposição, profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos.



A aprovação ambiental poderá ser feita pelos Estados, na hipótese de o Município não ter órgão ambiental capacitado.



O estudo técnico-ambiental será obrigatório somente para as parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais, e poderá ser feito em fases ou etapas. A parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

Na Reurb-S, quando houver estudo técnico-ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no art. 64 da Lei Federal n.º 12.651, de 2012:

- Caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- Especificação dos sistemas de saneamento básico;
- Proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- Recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- Comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- Comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- Demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

Na Reurb-E, quando houver estudo técnico-ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas e deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos previstos no art. 65 da Lei Federal n.º 12.651, de 2012:

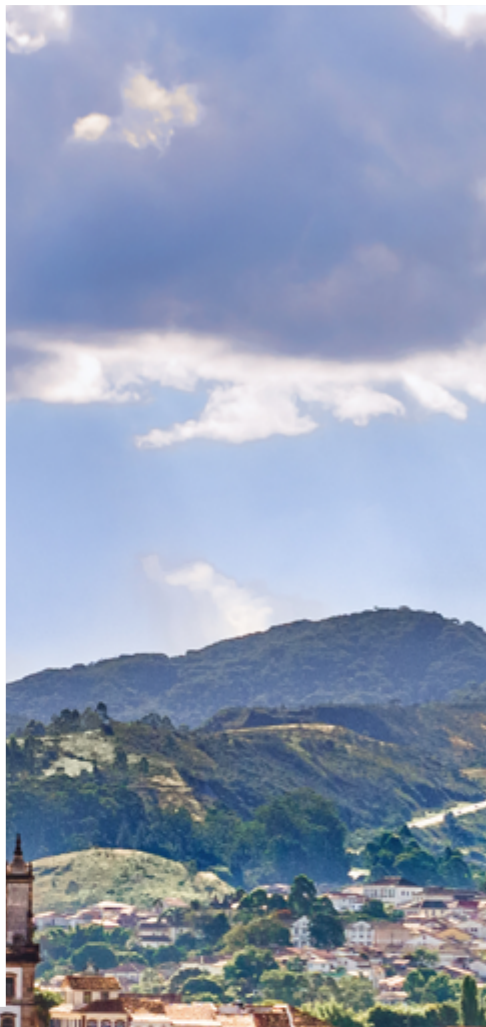
- Caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
- Identificação dos recursos ambientais, dos passivos e das fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;
- Especificação e avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, além de outros serviços e equipamentos públicos;
- Identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais, sejam subterrâneas;
- Especificação da ocupação consolidada existente na área;
- Identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;
- Indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da área de preservação permanente com a proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- Avaliação dos riscos ambientais;
- Comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e
- Demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

Para fins da regularização ambiental em Reurb-E, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de quinze metros de cada lado.

C. ÁREA DE FRONTEIRA

É admitida a Reurb em núcleos urbanos informais situados na faixa de fronteira estabelecida na Lei Federal n.º 6.634, de 2 de maio de 1979, exceto se a área for indispensável à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecida em ato do Presidente da República.

Consideram-se áreas indispensáveis à segurança nacional os locais e as adjacências onde o Presidente da República e o Vice-presidente da República trabalham ou residem oficialmente durante o mandato presidencial, e das infraestruturas críticas, cujas instalações, serviços e bens, se forem interrompidos ou destruídos, provocarão sérios impactos à sociedade e ao Estado. As infraestruturas críticas cujas instalações, serviços e bens, se forem interrompidos ou destruídos, provocarão sérios impactos à sociedade e ao Estado, serão definidas em ato do Presidente da República, consultado o Gabinete de Segurança Institucional da Presidência da República.



D. ÁREAS URBANAS TOMBADAS COMO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

A faixa não edificável poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

O Poder Público municipal ou distrital poderá promover alterações no projeto de regularização fundiária em decorrência do acolhimento, total ou parcial, de impugnações.





Adobe Stock



João Ramos

5. SANEAMENTO DO PROCESSO

Após a elaboração do projeto, é importante que o Município ou o Distrito Federal verifique se foram cumpridos todos os requisitos legais necessários à validade do processamento da Regularização Fundiária. Afinal, ele é o responsável que aprovará os projetos e emitirá a Certidão de Regularização Fundiária.

Todos os titulares de domínio, confrontantes e terceiros interessados foram notificados?

60%

Foi feito o cronograma das obras de infraestrutura? Os termos de compromisso foram assinados pelos entes públicos e privados responsáveis, e por 2 testemunhas?

30%

Os mapas e memoriais descritivos foram georreferenciados, tanto o do perímetro do núcleo quanto o das unidades?

100%



Foi apresentada solução para as desconformidades?

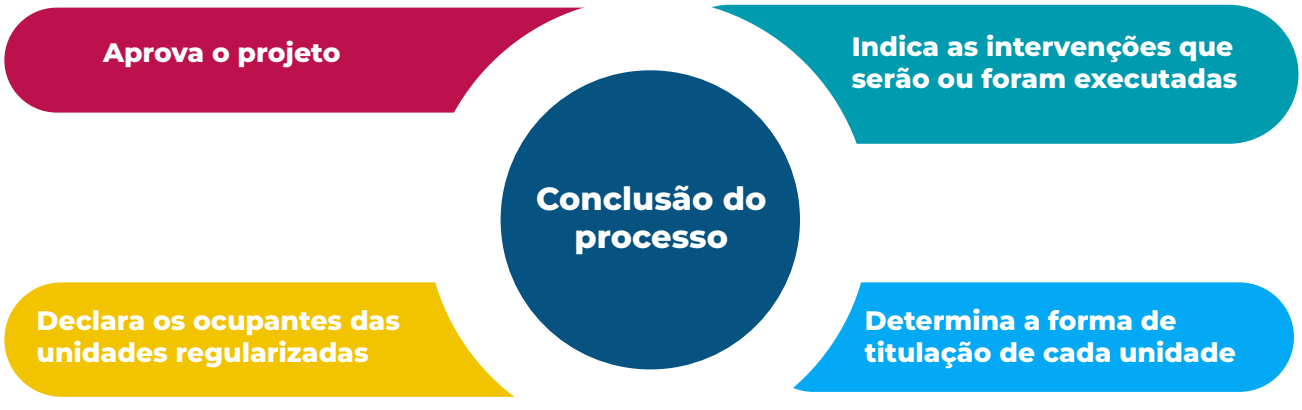
75%

A imagem acima é um exemplo das questões que devem ser analisadas. Entretanto, é necessário verificar todas as fases e, caso seja observada a necessidade de ajustes, o ideal é que providencie as retificações e adequações em um único momento para agilizar o processo.

O saneamento funciona como verdadeiro filtro de coerência do procedimento. Antes da expedição da CRF, é indispensável conferir se planta, memorial descritivo, perímetro, confrontações, cadastro dos ocupantes, notificações, laudos, projeto, cronograma, termo de compromisso e decisões administrativas guardam plena compatibilidade entre si. Corrigir inconsistências nessa etapa evita devoluções, retrabalho e atraso no registro.


Adobe Stock

6. DECISÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE



Trata-se de decisão de conclusão da Reurb, que deve ser feita mediante ato formal, ao qual se dará publicidade. Deverá indicar as intervenções a serem executadas; aprovar o projeto de regularização fundiária; identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

Na hipótese de constituição de direitos reais feita por **título individual,** a autoridade competente fica dispensada do cumprimento de declarar na decisão os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

Nesta fase, o Município ou o Distrito Federal utilizará os dados coletados no cadastro de ocupantes para definir a classificação da modalidade de cada um e escolher o instrumento jurídico que será utilizado para a titulação.

Importante ressaltar que a classificação individual ocorrerá com base na renda familiar de cada ocupante e no fato de o imóvel possuir natureza residencial ou não.

As unidades mistas (parte residencial e parte comercial) serão classificadas apenas pelo critério da renda.

Por outro lado, serão designados como Reurb-E os ocupantes de unidades exclusivamente não residenciais e aqueles que ultrapassam a faixa de renda estabelecida pelo Município.

Na Reurb-S promovida pela União, pelos Estados ou pelo Distrito Federal em áreas de suas propriedades, caberá a estes a definição do instrumento indicativo do direito real constituído e a listagem dos ocupantes a serem beneficiados, que poderão ser encaminhados ao Cartório de Registro de Imóveis juntamente com a Certidão de Regularização Fundiária ou em momento posterior.

Instrumentos jurídicos que poderão ser empregados na Reurb*

Legitimação fundiária e legitimação de posse	Usucapião	Desapropriação em favor dos possuidores
Arrecadação de bem vago	Consórcio imobiliário	Desapropriação por interesse social
Direito de preempção	Transferência do direito de construir	Requisição, em caso de perigo público iminente
Intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular	Alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor	Concessão de uso especial para fins de moradia
Concessão de direito real de uso	Doação	Compra e venda
Condomínio de lotes	Loteamento de acesso controlado	Condomínio urbano simples

Nesta cartilha, trataremos dos aspectos específicos dos dois instrumentos mais utilizados como forma de titulação na Reurb, quais sejam: a legitimação de posse e a legitimação fundiária.

**Rol exemplificativo – art.15 da Lei n.º 13.465/2017*

Legitimação de posse

A legitimação de posse é um instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, que poderá ser utilizado tanto para titulação em unidades classificadas como Reurb-S ou Reurb-E. Constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse do imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual será convertido em direito real de propriedade.

Poderá ser transferida por causa mortis ou por ato intervivos;

Não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público;

O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pela legislação específica, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, nos termos estabelecidos no art. 1.243 da Lei Federal n.º 10.406, de 2002 - Código Civil;

Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos, contado da data do seu registro, terá a conversão automática deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições previstos no art. 183 da Constituição Federal , independentemente de provocação prévia ou da prática de ato registral. O Poder Público indicará na Certidão de Regularização Fundiária se aquele imóvel cumpre os requisitos do art. 183 da CF;

Nas hipóteses não contempladas no art. 183 da CF, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos da usucapião, estabelecidos em lei, a requerimento do interessado, perante o Cartório de Registro de Imóveis. Neste caso, o requerimento poderá ser apresentado no dia seguinte ao registro da legitimação de posse, junto aos documentos que comprovem a posse pelo período exigido para usucapião;

A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário;

Poderão ser utilizados diferentes meios de prova para a comprovação dos prazos de tempo de posse necessários para a conversão do título de posse em título de propriedade.

O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estabelecidas na Lei Federal n.º 13.465/2017 e no Decreto n.º 9.310/2018 deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento. Devendo, após o procedimento, solicitar ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis a averbação do cancelamento da titulação na matrícula da unidade.



Alexandre Mota

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.

Poderá ser o instrumento utilizado tanto em Reurb-S quanto em Reurb-E. Entretanto, não poderá ser o instrumento escolhido para a titulação do ocupante classificado como Reurb-S se este for concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural; tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, mesmo que situado em núcleo urbano distinto. Nestes casos específicos, o Poder Público deverá escolher outra forma de titulação (art. 23, § 1º da Lei Federal n.º 13.465/2017);

O ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário;

É um instrumento com uso limitado no tempo, podendo ser utilizado para titulação em Reurb de núcleo urbano informal consolidado até 22 de dezembro de 2016. Se o núcleo foi formado após essa data, deverá escolher outra forma de titulação.

O ocupante classificado como Reurb-S e sujeito às restrições do art. 23, § 1º da Lei Federal n.º 13.465/2017 está impedido de receber titulação por meio da legitimação fundiária. Nessa situação, cabe ao Poder Público escolher outra forma de titulação, como, por exemplo, a legitimação de posse, caso a origem do imóvel seja privada, ou o termo administrativo do artigo 221, V, da Lei 6.015/73, caso o imóvel tenha origem pública.

É importante ressaltar que a impossibilidade de obter titulação por meio da legitimação fundiária não resulta na desclassificação do ocupante para Reurb-E. Isso ocorre porque o critério de classificação é a renda familiar, não sendo influenciado pelo fato de o ocupante ser concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural.

LEGITIMAÇÃO DE POSSE

- Instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária.
- Não pode ser utilizada em área de titularidade do Poder Público.
- Poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos.
- Garante Direito de Posse que será convertido em propriedade após decurso de certo prazo.
- Pode ser cancelada pelo Poder Público emitente sem qualquer indenização.

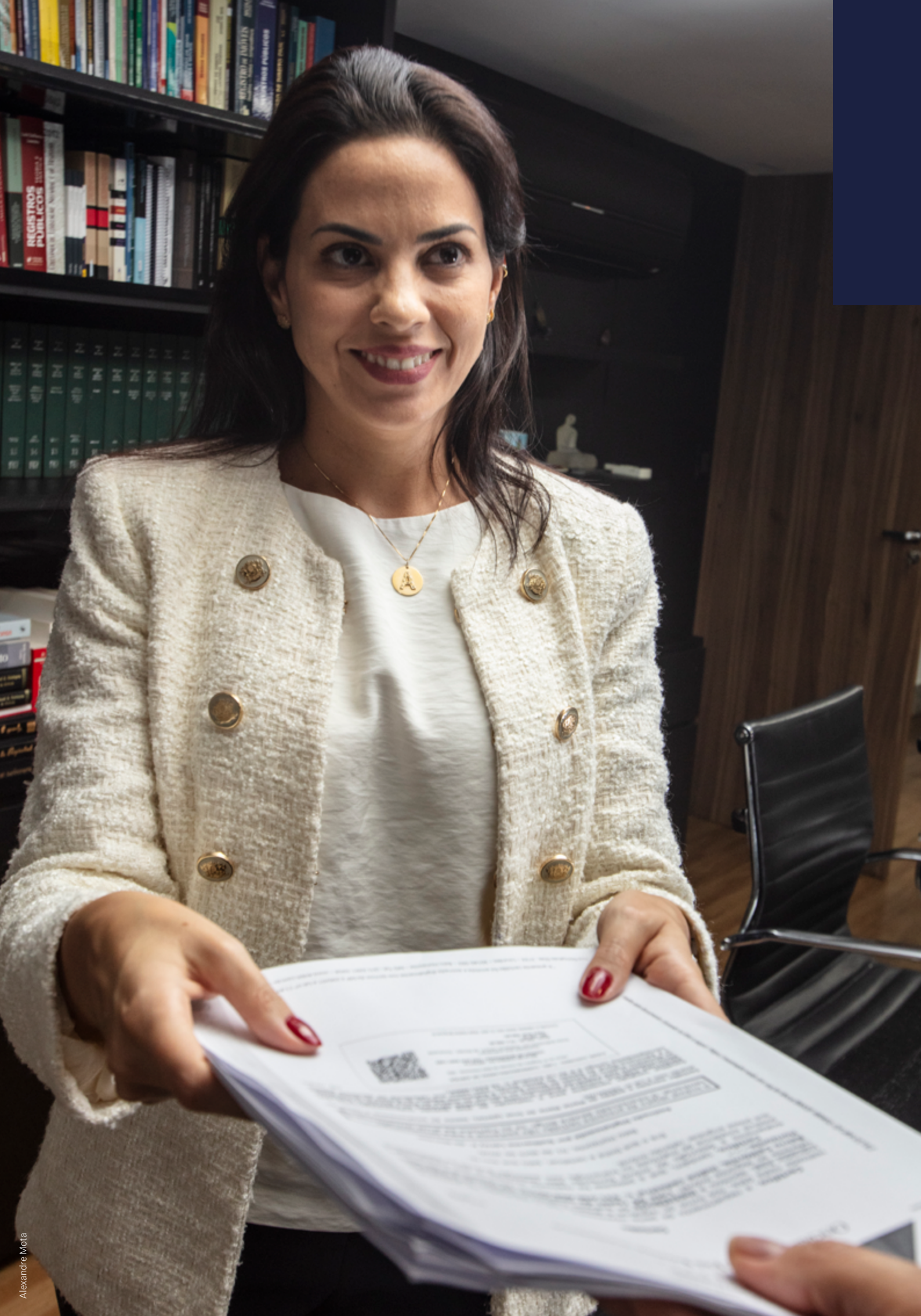
LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

- Instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária.
- Somente para NUIC até 22/12/2016.
- Aquisição originária de propriedade.
- Imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.





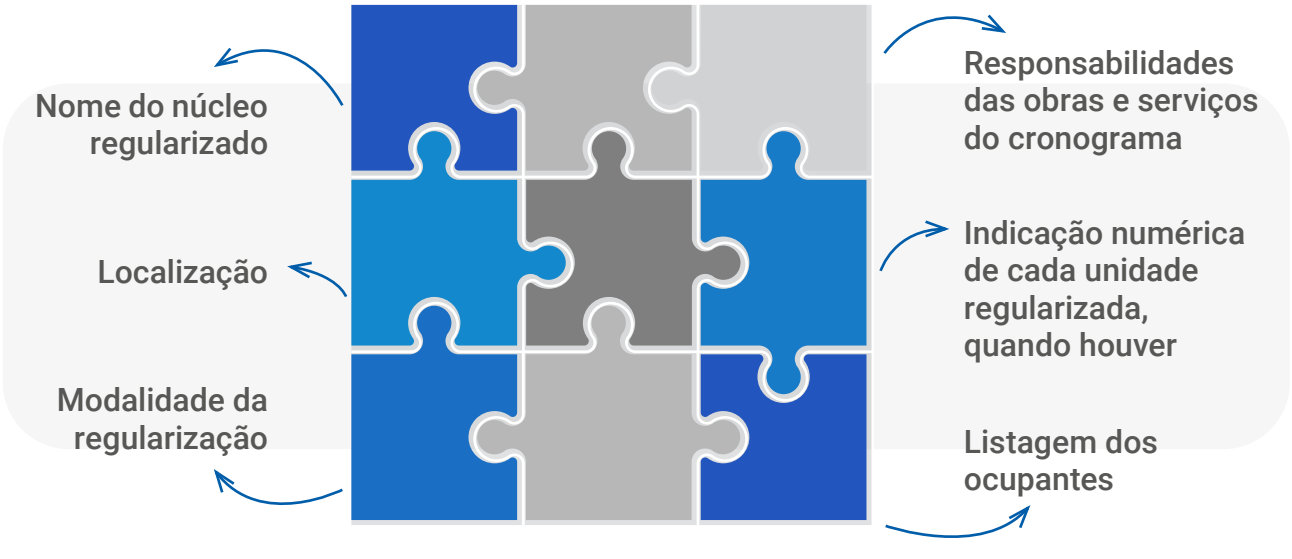
Ernesto Reghran/ Pulsar Imagens



Alexandre Mota

7. EXPEDIÇÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF)

A certidão é um verdadeiro resumo do que consta arquivado e do que foi praticado no curso do processo administrativo. É expedida pelo Município ou pelo Distrito Federal ao final do procedimento da Reurb, constituída do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso de a titulação escolhida ser a legitimação fundiária ou a legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos.



A CRF não constitui ponto de partida do procedimento, mas seu ponto de chegada. Somente deve ser expedida quando as questões dominiais, urbanísticas, ambientais e sociais do núcleo já tiverem sido enfrentadas, de modo a refletir, com fidelidade, todas as definições e medidas adotadas ao longo da regularização.

A CRF, na hipótese de Reurb Titulatória, ou seja, aquela em que já existe o parcelamento do solo registrado na Serventia de Registro de Imóveis, ainda que não tenha havido a abertura das matrículas das unidades, somente atribuirá a titulação final aos ocupantes do núcleo urbano informal. Assim, neste caso, fica dispensada a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

- Se o núcleo urbano regularizado já possui todas as infraestruturas essenciais definidas na Lei Federal e no Decreto, a informação de que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados deverá constar da CRF.

- As garantias por ventura oferecidas em operações financeiras para as obras de infraestrutura e melhorias essenciais para a Reurb deverão ser mencionadas na CRF.

- Se o Município ou o Distrito Federal escolher apenas parcelar o solo e atribuir a titulação das unidades em momento posterior, deverá indicar expressamente na CRF quais estão efetivamente ocupadas, para que esta informação conste na matrícula da unidade, gerando publicidade da informação (art. 42, § 3 do Decreto n.º 9.310/2018).

- Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal, pelos Municípios ou pelos entes da administração pública indireta.

Importante frisar que a CRF não tem um modelo padrão e deverá ser confeccionada conforme a complexidade da Reurb, atentando-se às disposições legais.

CHECKLIST DA CRF REGISTRÁVEL

1. ORIGEM DOMINIAL ESCLARECIDA - Deve estar identificada a matrícula ou transcrição de origem da área, bem como sua natureza pública, privada ou mista, com o devido enfrentamento de eventuais sobreposições, litígios ou ônus incidentes sobre as áreas atingidas.

2. PERÍMETRO COERENTE E COMPATIBILIZADO - A planta, o memorial descritivo, o levantamento planialtimétrico e os demais documentos técnicos devem guardar coerência entre si, com confrontações fechadas e correta delimitação do núcleo a ser regularizado.

3. NOTIFICAÇÕES ADEQUADAMENTE REALIZADAS - Deve estar demonstrado que os titulares de domínio, titulares de direitos reais, confrontantes, responsáveis pela implantação do núcleo e terceiros eventualmente interessados foram regularmente notificados, utilizando-se o edital apenas em caráter excepcional, quando frustradas as tentativas de ciência efetiva.

4. IMPUGNAÇÕES DEVIDAMENTE ENFRENTADAS - As eventuais impugnações apresentadas devem ter sido analisadas e decididas de forma fundamentada, com delimitação clara da parte impugnada e da parcela passível de prosseguimento, quando cabível.

5. CADASTRO DOS OCUPANTES E CLASSIFICAÇÃO INDIVIDUAL CONCLUÍDOS - O procedimento deve conter a adequada identificação e qualificação dos ocupantes, seu vínculo com a respectiva unidade, a natureza do uso e, quando necessário, os elementos que justifiquem a classificação individual para fins de titulação e gratuidade.

6. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMPLETO - O projeto deve contemplar, conforme o caso, sistema viário, unidades imobiliárias, áreas públicas, endereçamento, medidas urbanísticas, soluções ambientais, intervenções necessárias, reassentamentos e demais elementos exigidos pela legislação.

7. QUESTÕES AMBIENTAIS E DE RISCO TECNICAMENTE TRATADAS - Deve haver enfrentamento técnico das situações de risco e das restrições ambientais incidentes sobre o núcleo, com laudos, estudos, medidas de mitigação, compensação, correção, administração do risco ou reassentamento, quando necessário.

8. INFRAESTRUTURA ESSENCIAL DEFINIDA - Quando houver necessidade de obras ou serviços, deve estar claramente indicado o que será executado, quem será o responsável, em que prazo e em que condições, com cronograma físico e termo de compromisso, quando exigíveis.

9. COERÊNCIA INTERNA DO PROCEDIMENTO - Todos os documentos do processo administrativo devem guardar compatibilidade entre si, especialmente a planta, os memoriais, o cadastro dos ocupantes, os laudos, as notificações, o projeto, as decisões administrativas e a própria CRF.

10. CRF APTA AO INGRESSO REGISTRAL - A Certidão de Regularização Fundiária deve refletir fielmente o conteúdo do procedimento administrativo, apresentando-se como síntese final da regularização, apta ao ingresso no Registro de Imóveis e à abertura das matrículas das unidades regularizadas.



Arquivo ONR

8. REGISTRO DA CRF NO REGISTRO DE IMÓVEIS

O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado serão requeridos diretamente ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da situação do imóvel e serão efetivados independentemente de decisão judicial ou de determinação do Ministério Público.

Após a qualificação do título pelo Registrador, se todas as fases tiverem sido cumpridas, o registro será efetuado. Havendo necessidade de complementação de documentos ou esclarecimentos, o Oficial de Registro de Imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa do registro e os itens a serem cumpridos, conforme previsto na legislação correspondente.

Na hipótese de a Reurb abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante o Oficial de cada um dos Cartórios de Registro de Imóveis.

Quando os imóveis regularizados estiverem situados em divisa de circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis em cuja circunscrição esteja situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

Para a dispensa de custas e emolumentos prevista na Lei Federal n.º 13.465/2017, será apresentado o título de legitimação fundiária, de posse ou outro instrumento de aquisição, pelos legitimados ou pelos ocupantes, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de um ano, contado da data de emissão do título.

Concluída a Reurb, o Município deverá requerer, perante o SRI competente, o registro da CRF e da titulação final outorgada no caso de Reurb-S.



REURB-INOMINADA (PROCEDIMENTO PARA REGULARIZAÇÃO DOS NÚCLEOS FORMADOS ANTES DE 19/12/1979)

O art. 69 da Lei Federal n.º 13.465/2017 apresenta um procedimento específico para a regularização das glebas parceladas anteriormente a 19 de dezembro de 1979 e que não possuam registro. O procedimento poderá ser utilizado desde que o núcleo esteja implantado e integrado à cidade.

A designação "Reurb-Inominada", utilizada para descrever o procedimento de regularização aplicado a esses núcleos, foi atribuída pelo registrador João Pedro Lamana Paiva ainda na vigência da Lei Federal n.º 11.977/2009.

Trata-se de um procedimento simplificado e não de uma modalidade de Reurb propriamente dita, visto que tem por finalidade regularizar os aspectos jurídicos do imóvel sem qualquer intervenção nas condições urbanísticas e ambientais do local. Essa relativização ocorre devido aos núcleos terem sido formados durante a vigência do Decreto-Lei n.º 58/1937 e do Decreto-Lei n.º 271/1967, os quais não estabeleciam regulamentação específica sobre essas matérias.

O interessado deverá solicitar ao Cartório de Registro de Imóveis competente a efetivação do registro do parcelamento mediante requerimento, acompanhado dos seguintes documentos:

- Planta da área assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

- Descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

- Documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

É importante ressaltar que o procedimento simplificado não exige o georreferenciamento como condição para o registro dos trabalhos no Registro de Imóveis.

A apresentação da documentação dispensa a elaboração do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos. Entretanto, o procedimento descrito no artigo 69 da Lei Federal n.º 13.465/2017 não resolve o problema da titulação final aos ocupantes.

Caso o Município opte por utilizar o procedimento disponibilizado na legislação para o particular, deverá seguir as fases da Reurb apresentadas nesta cartilha. Ficará dispensado da apresentação do Projeto de Regularização Fundiária, uma vez que o núcleo já possui infraestrutura mínima essencial e está integrado à cidade. O Município deve instaurar a Reurb, classificar a modalidade (Reurb-S ou Reurb-E), realizar as notificações, efetuar o cadastro dos ocupantes e sanear o processo, expedindo a decisão de conclusão e a CRF com a titulação dos ocupantes.



Alexandre Mota

REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS (ARTIGO 195-A DA LEI FEDERAL N.º 6.015/1973)

A inscrição de imóveis públicos no Serviço de Registro de Imóveis desempenha um papel crucial na garantia da legalidade, transparência, segurança e eficiência na gestão municipal. Essa prática, que registra informações sobre cada propriedade, valida a titularidade, reduz riscos de disputas judiciais e promove a integridade nos ativos públicos, contribui significativamente para a proteção e valorização do patrimônio público, possibilitando uma administração mais responsável e alinhada com os interesses da comunidade.

Além disso, colabora para fortalecer a transparência, facilitar transações e impulsionar o planejamento urbano ao fornecer detalhes sobre localização e dimensões dos imóveis.

O art. 195-A da Lei Federal n.º 6.015/1973 veio para facilitar a regularização dos imóveis públicos municipais com destinação pública, como praças, escolas, prefeituras, parques, postos de saúde, ruas etc. Não se trata de Reurb, mas de um rito específico para a abertura de matrícula de um imóvel municipal.

Identificando que o imóvel público não possui matrícula, o Município deverá solicitar ao cartório de Registro de Imóveis competente a sua abertura, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

- Planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;
- Comprovação de intimação dos confrontantes;
- As respostas à intimação, quando houver;
- Planta de parcelamento ou do imóvel público, assinada pelo loteador ou elaborada e assinada por agente público da prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, na hipótese de este não ter sido inscrito ou registrado.

O procedimento tem como objetivo definir as áreas públicas oriundas de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou re-

gistrado (nos termos do caput) ou glebas municipais adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos (nos termos do § 7o), podendo ser aplicado, inclusive, para as terras devolutas transferidas ao Município em razão de legislação estadual ou federal, dispensando o procedimento administrativo ou judicial.

Pode ser considerado “outros meios legalmente admitidos” qualquer documento em que se possa identificar a transferência da área ao Poder Público ou a sua afetação, sendo fundamental o reconhecimento do evidente uso público do imóvel.

No momento de apurar as medidas perimetrais, havendo divergência que resulte, ou não, alteração de área em relação a situação constante dos documentos originários, deverá prevalecer a situação de fato implantada do bem, respeitados os limites dos confrontantes.

Para abertura de matrícula do sistema viário, o art. 92, §5 do Decreto n.º 9.310/2018, autoriza a notificação direta por edital dos confrontantes, definindo o prazo de 30 dias para manifestação dos interessados. O edital deverá ser publicado no Diário Oficial ou em jornal com circulação na sede do Município ou no Distrito Federal.

Recebido o requerimento e verificado o atendimento aos requisitos previstos no art. 195-A da Lei Federal n.º 6.015/1973, o Oficial do Registro de Imóveis abrirá a matrícula em nome do Município, e na hipótese de haver área remanescente na gleba de origem, a sua apuração poderá ocorrer em momento posterior. Além disso, colabora para fortalecer a transparência, facilitar transações e impulsionar o planejamento urbano ao fornecer detalhes sobre localização e dimensões dos imóveis.





Alexandre Mota


Adobe Stock

PARTE 2
MODELOS PARA O PODER PÚBLICO MUNICIPAL

Requerimento para disponibilizar aos legitimados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE [**INSERIR MUNICÍPIO E UF**]
OU SENHOR SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANÍSTICO

I – IDENTIFICAÇÃO DO(S) REQUERENTE(S)

1. Identificação para pessoa física

Ocupante 1

Nome completo: _____

RG: _____ Órgão expedidor: _____

CPF: _____ Estado civil: _____ Nacionalidade: _____

Endereço: _____

CEP: _____ Tel: _____

E-mail: _____

2. Identificação para pessoa jurídica

Ocupante 1

Dados da pessoa jurídica: _____

CNPJ: _____ Nome do representante: _____

CPF: _____ Estado civil: _____

Endereço da Pessoa Jurídica: _____

CEP:_____ Tel:_____ E-mail: _____

II – DADOS DO NÚCLEO [informar os dados que tiver conhecimento]

Endereço da unidade a ser regularizada: _____

Bairro: _____ Matrícula/transcrição de origem: _____

Proprietário/loteador irregular do bairro: _____

Data de surgimento do bairro: _____

1. O bairro está localizado em área de propriedade da União ou do Estado? ( ) Sim ( ) Não

2. Há unidades em área de risco? ( ) Sim ( ) Não

3. Há unidades em área de APP? ( ) Sim ( ) Não

4. Há unidades às margens de reservatório artificial de água destinado à geração de energia ou ao abastecimento público? ( ) Sim ( ) Não

5. Há unidades em área de mananciais? ( ) Sim ( ) Não

6. Há unidades em área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável? ( ) Sim ( ) Não

7. Há unidades tombadas como patrimônio histórico e cultural? ( ) Sim ( ) Não

8. Há moradores que regularizaram sua unidade por usucapião ou outra forma?
( ) Não ( ) Sim, informe as matrículas regularizadas: _____

9. Marque se o bairro é dotado de alguma infraestrutura essencial abaixo:

- ◯ 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 necessárias.

10. Os ocupantes do bairro têm renda familiar de até cinco salários mínimos? ( ) Sim ( ) Não

11. Há zonas exclusivamente com unidades comerciais/industriais no Núcleo? ( ) Sim ( ) Não

12. Há ações judiciais averbadas nas matrículas de origem? ( ) Sim ( ) Não

13. Sabe informar quem são os confrontantes do Núcleo a ser regularizado?
( ) Não ( ) Sim, quais:_____

III - PEDIDOS

Diante do exposto, requerem-se:

- Instauração da Reurb;
- Modalidade de Reurb pretendida: ( ) Reurb-S ( ) Reurb-E
- Caso não seja fixada a modalidade em até 180 dias, seja expedida declaração neste sentido;
- Manifestação se há padrões técnicos municipais adicionais para observância do Responsável Técnico;
- Emissão da CRF e, preferencialmente, do título de legitimação fundiária para fins de titulação dos ocupantes.

Nestes termos, solicita-se o deferimento.

[inserir cidade e UF], [inserir data].

[Nome]
[Assinatura]

Ausência de classificação de modalidade

O Município tem 180 dias para classificar a modalidade de Reurb. Caso isso não seja feito no prazo estabelecido, prevalece a modalidade indicada no requerimento apresentado.

Caso se trate de uma Reurb-S, é importante que o Município forneça uma declaração de que não realizou a classificação, pois, assim, o legitimado poderá dar andamento às buscas imobiliárias para fins de notificação. Na Reurb-E não é necessário esperar a classificação de modalidade pelo Município, uma vez que as buscas e certidões são cobradas dos interessados independentemente da manifestação municipal.

Sugere-se que o legitimado apresente o requerimento protocolizado na Prefeitura junto com a declaração do Município de que não houve classificação da modalidade.

O modelo de declaração a seguir poderá ser fornecido em papel timbrado e assinado pelo servidor responsável pela Reurb ou poderá ser confeccionado um carimbo para aposição em documento apresentado pelo legitimado.

DECLARAÇÃO

Declaro, para fins dos artigos 30, §3º da Lei nº 13.465/17, e 23, §3º do Decreto nº 9.310/18, que não foi realizada a classificação da modalidade de Reurb referente ao requerimento sob o protocolo nº [**inserir número**], datado de [**inserir data**].
O referido requerimento indicou a modalidade de Reurb-S.

[**inserir nome e matrícula do servidor**]. [**Data e assinatura**]

Modelo de indeferimento da Reurb

Procedimento nº [inserir número]

Trata-se de requerimento formulado pelo legitimado [**inserir nome do legitimado**], devidamente qualificado, postulando a instauração formal da regularização fundiária por interesse [**social ou específico**]. Com o requerimento, vieram os documentos.

É o relatório em apertada síntese.

Compulsando os documentos e, após as diligências realizadas às folhas [**inserir**], verificou-se que: [**escolher um dos fundamentos do indeferimento listadas abaixo**]

- O núcleo urbano informal indicado no requerimento, na verdade, não está implantado ou consolidado. Não foi identificada a consolidação de difícil reversão, considerados o pouco tempo da ocupação, a natureza das edificações ou a inexistência de edificações, a localização das vias de circulação ou a completa ausência dessas vias e a ausência de equipamentos públicos. Portanto, o pedido a ser direcionado a esta Prefeitura é de Loteamento, conforme a Lei nº 6.766/79 e Lei Municipal nº [**inserir**].

Considerando que foi o próprio loteador a apresentar o requerimento de instauração da Reurb e a venda de unidades sem o devido registro do parcelamento foi noticiada, expeça-se notificação ao parcelador/empreendedor para que cumpra sua obrigação no prazo de 90 dias, sob pena de serem adotadas medidas judiciais pertinentes (ação civil pública, reintegração de posse de área pública, nunciação de obra nova etc.), nos termos do art. 76 e 77 do Decreto nº 9.310/2018, descrito a seguir.

> ***Decreto nº 9.310/2018. Art. 76.*** *O Poder Público municipal ou distrital notificará os titulares de domínio ou os responsáveis pelos núcleos urbanos informais consolidados, de interesse específico, existentes na data de publicação deste Decreto, para que, no prazo de noventa dias, protocolem o pedido da Reurb-E acompanhado da documentação e dos projetos necessários, visando à sua análise e sua aprovação.*
>
> ***§ 1º*** *A critério do Poder Público municipal ou distrital, o prazo previsto no caput para protocolo do pedido da Reurb-E poderá ser prorrogado, no máximo, por igual período.*
>
> ***§ 2º*** *Não atendida a notificação prevista neste artigo, o órgão municipal ou distrital responsável poderá tomar as providências para promoção da Reurb-E, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, e deste Decreto, sem prejuízo das ações e das penalidades previstas na legislação vigente. (BRASIL, 2018).*

OU

- O núcleo urbano informal que pretende ser regularizado tem características e usos rurais, tratando-se de unidades que atendem à fração mínima de parcelamento rural. Ou seja, os imóveis são utilizados para fins agropecuários e agrícolas e não urbanos (edificação, à recreação, habitação, industrialização ou comércio), nos termos do inciso I do art. 11 da Lei nº 13.465/2017.

OU

- O núcleo urbano que pretende ser regularizado não é informal, na medida em que possui matrícula/transcrição própria no cartório de Registro de Imóveis; o atual ocupante é o proprietário tabular do imóvel e a construção está devidamente regularizada. Compete à parte interessada providenciar a transmissão da propriedade pela via ordinária, ou seja, realizando o registro do título (inventário, escritura de compra e venda, promoção da retificação de área etc.), nos termos do inciso II do art. 11 da Lei nº 13.465/2017;

OU

- O imóvel tem finalidade urbana, mas tem área superior à fração mínima de parcelamento rural, nos termos do art. 3º, I do Decreto nº 9.310/18.

Diante do exposto, indefiro o requerimento pelos motivos elencados acima e determino o arquivamento. Publique-se no meio oficial ou, na falta deste, nos átrios da sede da Prefeitura.

Notifique-se em outro procedimento autônomo o parcelador/empreendedor irregular para regularização do empreendimento iniciado no solo urbano municipal (art. 76 do Decreto nº 9.310/18).

[**inserir cidade e UF**], [**inserir data**].

[**Nome**]

[**Prefeito Municipal/Secretário Municipal**]

Modelo de deferimento da Reurb

Procedimento nº [inserir número]

Trata-se de requerimento formulado pelo legitimado [**inserir nome do legitimado**], devidamente qualificado, postulando a instauração formal da regularização fundiária por interesse [**social ou específico**]. Com o requerimento, vieram os documentos.

Em razão do pedido, determino a abertura do procedimento administrativo nomeando os seguintes servidores para compor a comissão técnica: [**inserir nome e qualificação, preferencialmente assistente social, advogado, engenheiro**], para que sob a presidência do primeiro classifiquem e fixem uma das modalidades da Reurb ou promovam o indeferimento fundamentado do requerimento em até 180 dias, nos termos dos artigos 32, da Lei nº 13.465/2017, e 23, §2º, do Decreto nº 9.310/2018.

A comissão deverá, entre outras funções já estabelecidas na Lei nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018:

1. Caso seja solicitado, elaborar o documento que classifica a modalidade da regularização fundiária no Município, nos termos do inciso I do art. 13 da Lei nº 13.465/2017. Se o documento já existir e for necessário, deve-se promover a revisão;

2. Definir os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso (art. 36, §4º da Lei nº 13.465/2017 e art. 31, §5º do Decreto nº 13.465/2017);

3. Aprovar e cumprir o cronograma para término das etapas referentes às buscas cartorárias, notificações, elaboração do projeto de regularização fundiária e dos estudos técnicos para as áreas de risco ou consolidações urbanas em áreas ambientalmente protegidas;

4. Proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, caso já não tenha sido fornecido pelo legitimado requerente;

5. Identificar os ritos da regularização fundiária que podem ser adotados, conferindo primazia à regularização fundiária dos núcleos que possam ser regularizados pelo rito da Reurb Inominada, prevista nos art. 69 da Lei nº 13.465/2017 e art. 87 do Decreto nº 9.310/2018. Essa modalidade dispensa apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos;

6. Notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que possam apresentar a possível impugnação no prazo de 30 dias, contado da data de recebimento da notificação. A notificação (pessoal e por edital) deve explicitar que a impugnação pode versar, inclusive, sobre a discordância

[1] *Modelo extraído do Manual de Regularização Fundiária, elaborado por Michely Freire Fonseca Cunha e disponível em: https://www.editorajuspodivm.com.br/manual-de-regularizacao-fundiaria-urbana-reurb-2019*

de eventual titulação final por usucapião, na medida em que não serão renovadas as notificações aos confrontantes e aos demais titulares de direitos reais, bem como a publicação de edital em caso de instauração de usucapião judicial ou extrajudicial para titulação dos beneficiários (art. 24, §1º do Decreto nº 9.310/2018);

7. Notificar a União e o Estado se houver interesse direto dos entes, como no caso de existência de imóveis públicos confrontantes ou no perímetro interno da área a ser regularizada. Nesta hipótese, indicar precisamente onde há interesse da União e do Estado para facilitar a manifestação da anuência;

8. Receber as impugnações e promover procedimento extrajudicial de composição de conflitos, fazendo uso da arbitragem. Também poderão instalar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos – no âmbito da administração local –, celebrar termo de ajustes com o Tribunal de Justiça Estadual (art. 14 do Decreto nº 9.310/2018 e art. 21 da Lei nº 13.465/2017) ou, ainda, fazer uso da mediação ofertada pelos serviços notariais e de registro (Provimento 67/CNJ/2018);

9. Lavrar o auto de demarcação urbanística, caso pretenda realizar o procedimento com demarcação urbanística prévia e somente se não for possível adotar o rito previsto no art. 31 da Lei nº 13.465/2017 ou outro rito de regularização fundiária;



Natalia Mathis

10. Na REURB-S: operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao Município promotor a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e, se for operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária (art. 33 da Lei nº13.465/2017 e art. 26 do Decreto nº 9.310/2018);

11. Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, às próprias expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel;

12. Na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada pelos potenciais beneficiários ou requerentes privados;

13. Na Reurb-E sobre áreas públicas, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários, se houver interesse público;

14. Se for necessária a alienação de bem público, seja consignado pela comissão a dispensa de desafetação, de autorização legislativa, de avaliação prévia e de licitação para alienação das unidades imobiliárias decorrentes da Reurb, nos termos do art. 71 da Lei nº 13.465/2017 e art. 89 do Decreto nº 9.310/2018;

15. Na Reurb-S, a aquisição de direitos reais pelo particular poderá se dar de forma gratuita. Na Reurb-E, isso ficará condicionado ao justo pagamento do valor da unidade imobiliária, nos termos do art. 16 da Lei nº 13.465/2017 e art. 9º do Decreto nº 9.310/2018 e conforme critérios definidos em ato a ser publicado pela comissão;

16. Elaborar ou aprovar o projeto de regularização fundiária, dispensando-se as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios, independentemente de existência de lei municipal neste sentido (§1º, art. 3º do Decreto nº 9.310/2018);

17. Expedir Habite-se simplificado no próprio procedimento da Reurb, que deverá obedecer aos requisitos mínimos fixados pela Comissão de Regularização Fundiária, observadas as particularidades do caso concreto;

18. Dispensar a emissão do Habite-se no caso de averbação das edificações em Reurb-S, que poderá ser efetivada no cartório de Registro de Imóveis a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária;

19. Celebrar o termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX do artigo 35 da Lei nº 13.465/2017 e do inciso X do art. 30 do Decreto nº 9.310/2018;

20. Em caso de Reurb-S, cabe à concessionária ou à permissionária de serviços públicos, mediante provocação da comissão, a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma (art. 30, §4º do Decreto nº 9.310/18);

21. Emitir a Certidão de Regularização Fundiária, acompanhada ou não da titulação final (legitimação fundiária, concessão de direito real de uso ou de moradia e legitimação de posse, doação ou compra e venda de bem público, nos termos do art. 42, §3º do Decreto nº 9.310/2018);

22. Proceder à licitação para credenciamento de empresa – caso o legitimado seja a União, Estado ou entidade da administração pública indireta; beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana de baixa renda e que não assumiram os custos do levantamento planialtimétrico; a Defensoria Pública e o Ministério Público. No caso de regularização de interesse específico, obras de infraestrutura e os custos da Reurb são de responsabilidade dos beneficiários ou dos parceladores/empreendedores irregulares;

23. Emitir conclusão formal do procedimento.

Publique-se no meio oficial e, na falta de meio oficial, nos átrios da sede da Prefeitura[2].

Dê-se ciência ao legitimado.

[**inserir cidade e UF**], [**inserir data**].

[**Nome**]

[**Prefeito Municipal/Secretário Municipal**]

[2] *Se o Município não dispuser de Diário Oficial, deve-se publicar a decisão nos átrios da sede da Prefeitura. Ver: BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Agravo no Recurso Extraordinário 1003885. Relator: Min. Roberto Barroso, julgado em 18/10/2016. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, em 21 de out. de 2016*

Declaração de que o núcleo foi implantado antes de 19/12/1979

O modelo poderá ser fornecido em papel timbrado e devidamente assinado pelo servidor responsável pela Reurb, em conformidade ao artigo 69, §1º, III da Lei nº 13.465/17.

DECLARAÇÃO

Declaro, para fins do art. 69, §1º, III da Lei nº 13.465/17 e do art. 87, §1º, III do Decreto nº 9.310/18, que o núcleo denominado [**inserir nome do núcleo**], localizado neste Município, foi implantado anteriormente a 19 de dezembro de 1979, estando devidamente integrado à cidade.

[**Inserir nome e matrícula do servidor**]. [**Data e assinatura**]

[**Dispensa reconhecimento de firma, segundo art. 47, PU do Decreto nº 9.310/18**]

Notificação para titular de direito real ou confrontante

Caso a União ou o Estado sejam confrontantes ou titulares de direitos reais nas matrículas atingidas, basta substituir o nome do notificado pelo do órgão. Preferencialmente, envie uma cópia dos documentos para os entes, facilitando a notificação – principalmente o mapa e os memoriais. É importante indicar quais são as unidades de interesse do Estado ou da União para que seja feita a manifestação.

Ofício nº [**inserir número**]/[**inserir ano**]/Pref. Municipal de [**inserir cidade e UF**]

[**inserir cidade e UF**], [**inserir data**].

Ao senhor(a)

[**Nome do notificado**]

[**Endereço**]

[**CEP. Cidade-UF**]

Assunto: Notificação de abertura de procedimento administrativo de Regularização Fundiária

Senhor proprietário/responsável pela consolidação do núcleo irregular OU

Senhor titular de direito real na matrícula [**inserir número**] OU

Senhor proprietário/posseiro confrontante no núcleo em regularização

Informo que está em trâmite neste Município um processo administrativo para fins de Regularização Fundiária de [**Interesse Social ou Interesse Específico**], sob o nº [**inserir número**], da área de [**inserir metragem**] m², localizada no bairro/núcleo [**inserir nome**], com a descrição georreferenciada a seguir: [**inserir a descrição do imóvel**]

O perímetro acima está inserido na área das seguintes matrículas, no cartório de Registro de Imóveis de [**inserir comarca**]: [**citar matrículas ou registros de origem**]

Como o imóvel de vossa senhoria é [**confrontante à área demarcada OU proprietário/titular de domínio/responsável pela formação do núcleo irregular na área demarcada/regularizada pelo procedimento do art. 31**], NOTIFICO-O para que se manifeste, caso queira, no prazo de 30 dias, sob pena de a ausência de

impugnação implicar na perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb, nos termos do art. 20, §6º da Lei nº 13.465/2017, ciente de que a notificação não será renovada no caso de titulação final a ser outorgada seja a de usucapião.

Os documentos referentes à [**demarcação urbanística OU regularização fundiária no rito do art. 31 da Lei**] estão à disposição para consulta na sede da Prefeitura Municipal, localizada na [**inserir endereço**], nº [**inserir**], bairro [**inserir**], deste Município, onde também receberá eventual impugnação ou anuência expressa.

Atenciosamente,

[**Nome**]

[**Secretário Municipal/Prefeito Municipal/Presidente Comissão de Reurb**]



Leonardo Rodrigues

Declaração de anuência do notificado que deseje manifestá-la ou quando o Município deseja acelerar o processo de notificação

A simples notificação cumulada com a ausência de impugnação no prazo de 30 dias é suficiente para que a Reurb prossiga. Mas é necessário aguardar o período acima para que a notificação seja concluída. Caso o Município deseje acelerar o processo de notificação, é possível colher a anuência expressa, dispensando-se a necessidade de aguardar os 30 dias da notificação.

ANUÊNCIA EXPRESSA DO NOTIFICADO

Eu, [**inserir nome**], brasileiro(a), portador(a) da carteira de identidade nº [**inserir número**], órgão expedidor [**inserir órgão**], inscrito(a) no Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº [**inserir número**], casado(a) sob o regime de [**inserir regime**] com [**inserir nome do cônjuge**], brasileiro(a), portador(a) da carteira de identidade nº [**inserir número**], órgão expedidor [**inserir órgão**], inscrito(a) no Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº [**inserir número**], residente e domiciliado(a) na [**inserir endereço**], nº [**inserir número**], bairro [**inserir nome**], CEP [**inserir número**], na cidade de [**inserir cidade e UF**], manifesto ANUÊNCIA EXPRESSA ao procedimento de:

( ) Demarcação urbanística no procedimento administrativo sob o nº_____/_____

( ) Procedimento administrativo do art. 28 da Lei 13.465/17, sob o nº _____/_____

Fui notificado(a) porque figuro na qualidade de:

( ) Proprietário de matrícula/transcrição nº _____, demarcada/atingida pela regularização fundiária.

( ) Cônjuge de proprietário de matrícula/transcrição nº _____, demarcada/atingida pela regularização fundiária.

( ) Confrontante posseiro matrícula/transcrição nº _____, demarcada/atingida pela regularização fundiária.

( ) Cônjuge do confrontante posseiro matrícula/transcrição nº _____, demarcada/atingida pela regularização fundiária.

( ) Credor de hipoteca na matrícula/transcrição nº _____.

( ) Credor da servidão na matrícula/transcrição nº _____.

( ) Credor fiduciário na matrícula/transcrição nº _____.

( ) Usufrutuário na matrícula/transcrição nº _____.

( ) Outro: _____

DECLARAÇÕES FINAIS SOBRE A TITULAÇÃO A SER OUTORGADA

( ) Declaro, na qualidade de confrontante ou de credor de direito real, que não há prejuízo nos limites tabulares em meu imóvel ou qualquer investida em direito real de minha titularidade.

( ) Declaro, na qualidade de proprietário/cônjuge do proprietário da matrícula/transcrição atingida pela demarcação urbanística ou pelo procedimento de regularização fundiária, que o Município está autorizado a outorgar como titulação final a legitimação fundiária ou, caso seja necessário o procedimento de usucapião (judicial ou extrajudicial), outorgar a titulação final. Dispenso a renovação da notificação descrita no §2º do art. 216-A da Lei 6.015/73.

[**inserir cidade e UF**], [**inserir data**]

_____

Assinatura (dispensa reconhecimento de firma)

Impugnação do notificado

É permitido ao notificado apresentar a impugnação precisa e objetiva sobre a Reurb em andamento. Para isso, o Município pode disponibilizar um formulário padrão que o auxilie nessa tarefa.

IMPUGNAÇÃO EXPRESSA DO NOTIFICADO

Eu, [**inserir nome**], brasileiro(a), portador (a) da carteira de identidade nº [**inserir número**], órgão expedidor [**inserir**], inscrito(a) no Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº [**inserir número**], casado(a) sob o regime de [**inserir regime**] com [**inserir nome do cônjuge**], brasileiro(a), portador(a) da carteira de identidade nº [**inserir número**], órgão expedidor [**inserir**], inscrito(a) no Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº [**inserir número**], residente e domiciliado(a) na [**inserir endereço**], nº [**inserir**], bairro [**inserir nome**], CEP [**inserir número**], na cidade de [**inserir cidade e UF**], manifesto IMPUGNAÇÃO EXPRESSA ao procedimento de:

( ) Demarcação urbanística no procedimento administrativo sob o nº _____/_____

( ) Procedimento administrativo do art. 28 da Lei nº 13.465/17, procedimento administrativo sob o nº_____/_____

Fui notificado porque figuro na qualidade de:

( ) Proprietário de matrícula/transcrição nº _____, demarcada/atingida pela regularização fundiária.

( ) Cônjuge de proprietário de matrícula/transcrição nº _____, demarcada/atingida pela regularização fundiária.

( ) Confrontante posseiro matrícula/transcrição nº _____, demarcada/atingida pela regularização fundiária.

( ) Cônjuge do confrontante posseiro matrícula/transcrição nº _____, demarcada/atingida pela regularização fundiária.

( ) Credor de hipoteca na matrícula/transcrição nº _____.

( ) Credor da servidão na matrícula/transcrição nº _____.

( ) Credor fiduciário na matrícula/transcrição nº _____.

( ) Usufrutuário na matrícula/transcrição _____.

( ) Outro: _____

Motivos da impugnação:

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

Documentos anexados à impugnação:

_____
_____
_____

[**inserir cidade e UF**], [**inserir data**].

_____

Assinatura do impugnante

Certificações comuns no procedimento e eventuais saneamentos

São certificações que devem ser apostas de acordo com o caso concreto, com o objetivo de noticiar que um fato ou um ato foi concluído no procedimento de Reurb. Algumas podem ser, inclusive, certificações padrão feitas por carimbo no próprio procedimento.

CERTIFICO que INTIMEI o legitimado da decisão de folhas [**inserir números das folhas**], [**indicar se pessoalmente, se por carta, se foi vista com carga ao MP e à Defensoria Pública**], no dia [**inserir data**], para que providencie o cumprimento das diligências elencadas às folhas [**inserir número das folhas**], no prazo de [**inserir**] dias. [**inserir cidade-UF**], [**inserir data**]. Eu, [**inserir nome**], [**inserir cargo**], o lavrei, conferi e assino.

CERTIFICO que PUBLIQUEI a decisão/ato de folhas [**inserir número das folhas**] nos átrios da sede desta Prefeitura, conforme comprovante que se segue. [**inserir cidade e UF**], [**inserir data**]. Eu, [**inserir nome**], [**inserir cargo**], o lavrei, conferi e assino.

CERTIFICO que o prazo de 30 dias transcorreu sem apresentação de impugnação à demarcação urbanística ou ao procedimento administrativo do art. 31 e seguintes da Lei nº 13.465/2017 pelos titulares de direito real na matrícula [**inserir número da matrícula, nome e CPF dos titulares**]; pelos confrontantes da área demarcada constantes das matrículas [**inserir número das matrículas**]; pela União, pelo Estado e por eventuais interessados nominados ou genericamente citados no edital de intimação. [**inserir cidade e UF**], [**inserir data**]. Eu, [**inserir nome**], [**inserir cargo**], o lavrei, conferi e assino.

CERTIFICO que extraí cópia da impugnação e da decisão saneadora, abrindo novo procedimento extrajudicial de composição de conflitos em apenso a este procedimento. [**inserir data**]. Eu, [**inserir nome**], [**inserir cargo**], o lavrei, conferi e assino.

CERTIFICO que fiz juntar o [**termo final de acordo OU termo final de mediação sem acordo**] decorrente do procedimento extrajudicial de composição de conflitos nº [**inserir número**]. [**inserir cidade e UF**], [**inserir data**]. Eu, [**inserir nome**], [**inserir cargo**], o lavrei, conferi e assino.

CERTIFICO que recebi os documentos abaixo elencados em [**inserir data**], fazendo-os juntar na ordem que se seguem.

_____

_____

_____.

[**inserir cidade e UF**], [**inserir data**]. Eu, [**inserir nome**], [**inserir cargo**], o lavrei, conferi e assino.

CERTIFICO que verifiquei constar erro na lista de ocupantes. A unidade de Lote [**inserir**], Quadra [**inserir**], foi atribuída ao ocupante [**inserir nome**], quando, na verdade, deveria ter sido atribuída ao ocupante [**inserir nome**]. Ambos foram notificados do erro e anuíram com a retificação do procedimento às folhas [**inserir**]. Emiti em [**inserir data**] nova CRF titulatória, indicando o erro e os novos títulos [**de legitimação fundiária OU de legitimação de posse**]. Dou fé. [**inserir cidade e UF**], [**inserir data**]. Eu, [**inserir nome**], [**inserir cargo**], o lavrei, conferi e assino.

CERTIFICO que verifiquei constar erro no levantamento georreferenciado referente à unidade de Lote [**inserir**], Quadra [**inserir**]. O ocupante da unidade foi notificado do erro e anuiu com a retificação do procedimento, conforme as folhas [**inserir**]. Emiti em [**inserir data**] nova CRF com a descrição correta da unidade titulatória, indicando o erro para retificação a ser promovida perante o cartório de Registro de Imóveis. Dou fé. [**inserir cidade e UF**], [**inserir data**]. Eu, [**inserir nome**], [**inserir cargo**], o lavrei, conferi e assino.

CERTIFICO que conferi o Projeto de Regularização Fundiária e encontrei as seguintes pendências assinaladas abaixo, conforme art. 30 e seguintes do Decreto nº 9.310/18 e tendo como parâmetro o grau de complexidade da Reurb objeto de análise:

( ) Ausência de levantamento topográfico georreferenciado, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de 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. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de 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. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas, quando possível. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de projeto urbanístico. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de memorial descritivo. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de estudo técnico para situação de risco, quando for o caso. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de estudo técnico ambiental, quando for o caso. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de 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. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico. Caso haja erro, descrevê-lo: _____

Documentos ausentes ou com defeito a ser sanado no Projeto Urbanístico assinalados abaixo, conforme art. 31 do Decreto nº 9.310/18 e de acordo com o grau de complexidade da Reurb objeto de análise:

( ) Ausência de indicação das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias existentes e projetados. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de indicação das unidades imobiliárias a serem regularizadas, das características, da área, das confrontações, da localização, do nome do logradouro e do número da designação cadastral, se houver. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de indicação das unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, das características, da área dos lotes e das edificações, das confrontações, da localização, do nome do logradouro e do número da designação cadastral. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de indicação, quando for o caso, das quadras e das subdivisões em lotes ou das frações ideais vinculadas à unidade regularizada. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de indicação dos logradouros, dos espaços livres, das áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de indicação das áreas já usucapidas. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de indicação das medidas de adequação para correção das desconformidades. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de indicação das medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de indicação das medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de indicação das obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

Documentos ausentes ou com defeito a ser sanado no Memorial Descritivo assinalados abaixo, conforme art. 32 do Decreto nº 9.310/18 e de acordo com o grau de complexidade da REURB objeto de análise:

( ) Ausência de indicação da descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de indicação da descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal. Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

( ) Ausência de indicação da enumeração e da descrição dos equipamentos urbanos comunitários, dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização. Caso haja erro, descrevê-lo:
_____
_____

( ) Ausência de indicação das descrições técnicas, dos memoriais de incorporação e dos demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (se tiver condomínio a ser regularizado junto com o parcelamento na mesma oportunidade). Caso haja erro, descrevê-lo: _____
_____

Erros constantes na escolha da titulação final e do direito real outorgado:

O ocupante [**inserir nome**] já é proprietário de outro imóvel registrado no cartório de Registro de Imóveis e deve ser titulado por legitimação de posse, caso o imóvel seja de origem privada ou sem registro anterior.

O ocupante [**inserir nome**] já foi beneficiado em outra regularização fundiária anterior, devidamente registrada no cartório de Registro de Imóveis e deve ser titulado por legitimação de posse, caso o imóvel seja de origem privada ou sem registro anterior.

O ocupante [**inserir nome**] é foreiro de outro imóvel no cartório de Registro de Imóveis e deve ser titulado por legitimação de posse, caso o imóvel seja de origem privada ou sem registro anterior.

Dou fé. [**inserir cidade e UF**], [**inserir data**]. Eu, [**inserir nome**], [**inserir cargo**], o lavrei, conferi e assino.

APROVO o Projeto de Regularização Fundiária apresentado às folhas [**inserir**] com as devidas correções apresentadas às folhas [**inserir**]. Segue definição de responsáveis, conforme art. 35 do Decreto nº 9.310/18:

I - Implantação dos sistemas viários. Responsável: [**inserir nome**].

II - Implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso. Responsável: [**inserir nome**].

III - Implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e daquelas indicadas no estudo técnico ambiental. Responsável: [**inserir nome**].

Dou fé. [**inserir cidade e UF**], [**inserir data**]. Eu, [**inserir nome**], [**inserir cargo**], o lavrei, conferi e assino.



Alexandre Mota

Cadastro de ocupante

FICHA DE CADASTRO DE OCUPANTE

UNIDADE IMOBILIÁRIA: Lote *[inserir]* Quadra *[inserir]*

<table>
<tr><td colspan="3">Cidade:</td><td colspan="3">Conjunto/Bairro:</td></tr>
<tr><td colspan="6">Endereço: Nº: Quadra: Lote:</td></tr>
<tr><td colspan="3">Inscrição imobiliária:</td><td colspan="3">Área de Construção: m² (conforme projeto arquitetônico aprovado da edificação)</td></tr>
<tr><td>Origem da Unidade:
( ) pública
( ) privada
( ) sem registro</td><td>Livro:</td><td>Matrícula:</td><td>Cartório de Imóveis da Comarca:</td><td colspan="2">Propriedade constante na matrícula de origem:</td></tr>
<tr><td colspan="6">Sobre a edificação:
( ) Unidade de um pavimento unifamiliar, um só pavimento, finalizada há mais de cinco anos, em área ocupada predominantemente de baixa renda – Art. 247-A, Lei nº 6.015/73.
( ) Construção de até 70 m².
( ) Construção superior a 70 m² com um ou mais pavimentos.
( ) Unidade autônoma decorrente de condomínio edilício.
( ) Unidade autônoma decorrente de condomínio de lotes.
( ) Unidade autônoma decorrente de condomínio urbano simples.
( ) Unidade autônoma decorrente de direito real de laje.
( ) Construção base do direito real de laje.
( ) Lote sem edificação.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Caso se trate de Reurb-E promovida sobre bem público:
O ocupante quitou em ___/___/_____ o valor justo da unidade imobiliária regularizada: R$ [**inserir valor**] por metro quadrado, desconsiderado o valor das acessões e benfeitorias feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.</td></tr>
</table>

IDENTIFICAÇÃO DO OCUPANTE PRINCIPAL:

Nome:			Data de nascimento:	
Filiação:	Mãe:			Nacionalidade:
	Pai:			Naturalidade:
Nº Identidade:	Órgão exp/UF:	CPF:	E-mail:	Telefone: ( )
Estado Civil: o Solteiro o Casado o Divorciado o Viúvo o Separado judicialmente	Regime e data de casamento:			Em união estável o Sim o Não
Situação ocupacional: o Aposentado o Autônomo o Auxílio-doença o Bico o BPC (assistência social) o Carteira assinada o Contrato de trabalho o Desempregado o Dono(a) de casa (somente) o Pensionista o Proprietário/empreendedor o Servidor público o Outros _____				
Profissão:	Renda mensal: R$			

IDENTIFICAÇÃO DO CÔNJUGE/COMPANHEIRO, SE HOUVER:

Nome:			Data de nascimento:	
Filiação:	Mãe:			Nacionalidade:
	Pai:			Naturalidade:
Nº Identidade:	Órgão exp/UF:	CPF:	E-mail:	Telefone: ( )
Estado Civil: o Solteiro o Casado o Divorciado o Viúvo o Separado judicialmente	Regime e data de casamento:			Em união estável o Sim o Não Se sim, o imóvel regularizado é do casal ou de um dos companheiros?
Situação ocupacional: o Aposentado o Autônomo o Auxílio-doença o Bico o BPC (assistência social) o Carteira assinada o Contrato de trabalho o Desempregado o Dono(a) de casa (somente) o Pensionista o Proprietário/empreendedor o Servidor público o Outros _____				
Profissão:	Renda mensal: R$			

COMPONENTES DO GRUPO FAMILIAR (QUE RESIDEM NO MESMO IMÓVEL)

Nome	Parentesco	Data de nascimento	Renda mensal (R$)

Renda mensal familiar total

_____
(Somatório da renda de todos os membros do grupo familiar)

OUTRAS INFORMAÇÕES:

Conforme documentação apresentada, o ocupante identificado acima adquiriu a unidade imobiliária por:

( ) Escritura pública de cessão de direitos hereditários;

( ) Herança de inventário pendente de abertura;

( ) Doação particular/recibo concluído e não registrado;

( ) Compra e venda particular/recibo;

( ) Herança de inventário;

( ) Outro _____

Data do início da posse: ___/___/_____

Nome completo dos posseiros anteriores:

1. Nome:

2. Nome:

3. Nome:

4. Nome:

DECLARAÇÃO DO CADASTRADOR:

1. Declaro para os devidos fins que a documentação original foi apresentada pelos moradores do imóvel e examinada. Constatei que conferem com as cópias xerográficas e/ou digitalizadas anexadas à presente ficha cadastral (cópia xerográfica é facultativa).

2. Enquadramento Individual do Ocupante: ( ) Reurb-E ( ) Reurb-S

3. Ocupante será titulado por:

( ) Legitimação fundiária – expedida pelo Município em núcleo existente em 22/12/2016. O ocupante classificado como Reurb-S não incide nas restrições do art. 23, §1º da Lei nº 13.465/17.

( ) Legitimação de posse com conversão automática após cinco anos (art. 183 da CF/88) – expedida pelo Município caso o imóvel de origem seja privado ou não tenha origem registral, com até 250 m², utilizado para moradia, e o ocupante não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

( ) Legitimação de posse – expedida pelo Município caso o imóvel de origem seja privado ou não tenha origem registral.

( ) Doação – a ser outorgada pelo proprietário da matrícula de origem.

( ) Compra e venda a ser outorgada pelo proprietário da matrícula de origem.

( ) Será titulado em outra oportunidade por haver dúvida quanto a quem exerce o poder de fato do imóvel.

( ) O ocupante .

_____

Assinatura e nome legível do entrevistador

DECLARAÇÃO DO OCUPANTE: [escolher a declaração conforme o caso concreto]

Declaro(amos) ter ciência de que:

* todas as informações aqui prestadas são verdadeiras e correspondem à minha realidade, incorrendo em crime de falsidade ideológica caso não sejam comprovadas.

* não sou/somos concessionário(s), foreiro(s) ou proprietário(s) exclusivo(s) de outro imóvel urbano ou rural.

* não fui/fomos contemplado(s) com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto.

* identifiquei meu imóvel acima retratado, manifestando concordância com as descrições, os confrontantes, a averbação da construção e a titulação final.

* não sou locatário do imóvel descrito acima e exerço a posse com intenção de "agir como dono".

* manifesto anuência em relação à medida do meu imóvel que me foi apresentada nesta oportunidade.

Assinatura ocupante	Assinatura cônjuge/companheiro

Observações quanto ao cadastro de ocupantes:

O formulário deve ser preenchido considerando os itens abaixo:

- Cadastrar o imóvel preferencialmente no nome da mulher (XI, art. 10, Lei nº 13.465/17).
- **Ocupante herdeiro:** se os demais herdeiros manifestarem anuência, o título será outorgado apenas ao atual posseiro, em regime de exclusividade. Se não houver anuência, outorgar o título a todos os herdeiros.
- **Ocupante em processo de separação ou divórcio:** excluir o nome do cônjuge como beneficiário na regularização se o regime for o de separação absoluta ou convencional de bens. Não compete ao Município a análise da divisão de eventual patrimônio comum do casal em separação.
- **Ocupante já divorciado:** analisar a quem competiu o imóvel no processo de divórcio ou na escritura de divórcio. Se não houve disposição quanto aos bens do casal, excluir o nome do cônjuge como beneficiário na regularização se o regime for o de separação absoluta ou convencional de bens. Não compete ao Município a análise da divisão de eventual patrimônio comum do casal divorciado.

Termo de oitiva de testemunhas para prova da posse do ocupante

Quando o ocupante não tem documentos que provem a que título ocupa o imóvel, é prudente que se faça uma materialização dessa circunstância no procedimento antes de cadastrá-lo. O Município poderá ouvir os vizinhos do ocupante, extraindo dados mínimos que permitam a segurança do cadastro e a emissão da titulação final. A comissão processante da Reurb pode realizar diligência pessoalmente no local ou pode ouvir as testemunhas na sede da Prefeitura.

TERMO DE DILIGÊNCIA OU AUDIÊNCIA

Procedimento de Reurb nº [**inserir número**]

Ato praticado: ( ) audiência na Prefeitura ( ) diligência no local do imóvel

Nome do Ocupante: _____

CPF: _____

Aos [**inserir data**], às [**inserir horário**], deu-se início ao ato assinalado em epígrafe para fins de verificação do poder de fato alegado pelo ocupante sobre o imóvel para fins de cadastro e titulação em Reurb. Estavam presentes: [**citar quem estava presente ao ato**]
_____
_____
_____

No endereço do imóvel a ser regularizado foi(ram) entrevistada(s) [inserir número] testemunha(s) e o ocupante citado acima, conforme termo(s) anexo(s) ao presente.

A diligência/audiência encerrou-se às [**inserir horário**] e, não havendo nada mais a ser tratado ou consignado pelo(s) comparecente(s), lavrou-se a presente ata – lida, aceita e subscrita pelos presentes ao ato.

Nome, CPF e assinatura: _____

Nome, CPF e assinatura: _____

Nome, CPF e assinatura: _____

Termo de oitiva de testemunha ou de confrontante

Este é documento obrigatório para o Termo de Diligência/Audiência.

TERMO DE OITIVA DE TESTEMUNHA OU DE CONFRONTANTE

Procedimento de Reurb nº [**inserir número**]

Ato praticado: ( ) audiência na Prefeitura ( ) diligência no local do imóvel

Ocupante: _____

CPF: _____

TESTEMUNHA/CONFRONTANTE:

A testemunha [**inserir nome**], portadora da carteira de identidade nº [**inserir número**], órgão emissor [**inserir**], estado civil [**inserir**], [**inserir idade**], CPF [**inserir número**] e residente na [**inserir endereço**], quando QUESTIONADA SOBRE SER INCAPAZ, IMPEDIDA OU SUSPEITA DE DEPOR, respondeu: que não é incapaz, impedida ou suspeita de depor, não se encaixando em nenhuma das hipóteses do art. 447 do CPC/15 que lhe foi lido nesta oportunidade, adicionando que não tem relações de parentesco com o(s) requerente(s) ou interesse no objeto do procedimento de Reurb.

> Lei nº 13.105/2015, art. 447. Podem depor como testemunhas todas as pessoas, exceto as incapazes, impedidas ou suspeitas.
>
> § 1º São incapazes:
>
> I - o interdito por enfermidade ou deficiência mental;
>
> II - o que, acometido por enfermidade ou retardamento mental, ao tempo em que ocorreram os fatos, não podia discerni-los, ou, ao tempo em que deve depor, não está habilitado a transmitir as percepções;
>
> III - o que tiver menos de 16 (dezesseis) anos;
>
> IV - o cego e o surdo, quando a ciência do fato depender dos sentidos que lhes faltam.

§ 2º São impedidos:

I - o cônjuge, o companheiro, o ascendente e o descendente em qualquer grau e o colateral, até o terceiro grau, de alguma das partes, por consanguinidade ou afinidade, salvo se o exigir o interesse público ou, tratando-se de causa relativa ao estado da pessoa, não se puder obter de outro modo a prova que o juiz repute necessária ao julgamento do mérito;

II - o que é parte na causa;

III - o que intervém em nome de uma parte, como o tutor, o representante legal da pessoa jurídica, o juiz, o advogado e outros que assistam ou tenham assistido as partes.

§ 3º São suspeitos:

I - o inimigo da parte ou o seu amigo íntimo;

II - o que tiver interesse no litígio.

§ 4º Sendo necessário, pode o juiz admitir o depoimento das testemunhas menores, impedidas ou suspeitas.

§ 5º Os depoimentos referidos no § 4º serão prestados independentemente de compromisso, e o juiz lhes atribuirá o valor que possam merecer.

Questionada sobre há quanto tempo é vizinha do(a)(s) ocupante(s) e o(a)(s) considera dono(s) do imóvel objeto da Reurb, a testemunha respondeu que:

_____
_____
_____

Para dar maior credibilidade ao depoimento, cite um evento pessoal ocorrido na mesma época em que o ocupante se tornou seu vizinho (Ex. “lembro-me que o ocupante se tornou meu vizinho próximo do nascimento do meu neto, em 30/01/2012”; ou “Quando o ocupante se mudou para a casa ao lado da minha, eu estava fazendo uma reforma, que ocorreu em agosto de 2014”).

_____
_____
_____

Questionada se durante o período em que conhece o(a)(s) ocupante(s) houve algum conflito relacionado à posse dos imóveis com os vizinhos ou qualquer outra disputa de posse ou de propriedade com outra pessoa, respondeu que:

_____
_____
_____

Questionada se tem conhecimento de quem realizou benfeitoria ou edificou no lote objeto da Reurb, respondeu que:
_____
_____
_____

Questionada se tem conhecimento de alguma das causas abaixo que poderia interromper a prescrição aquisitiva do ocupante em relação ao imóvel regularizado,

> CC/02, Art. 197. Não corre a prescrição:
>
> I - entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal;
>
> II - entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar;
>
> III - entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela.
>
> Art. 198. Também não corre a prescrição:
>
> I - contra os incapazes de que trata o art. 3º;
>
> II - contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios;
>
> III - contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra.
>
> Art. 199. Não corre igualmente a prescrição:
>
> I - pendendo condição suspensiva;
>
> II - não estando vencido o prazo;
>
> III - pendendo ação de evicção.

respondeu que:
_____
_____
_____
_____

Questionada se deseja acrescentar alguma informação, respondeu:
_____
_____
_____
_____

Nada mais lhe foi perguntado. Eu, [**inserir nome**], [**inserir cargo**], lavrei o presente termo que foi conferido e assinado pelo(a) depoente e por mim em [**inserir data**], [**inserir cidade e UF**].

Depoente: _____

Agente Administrativo: _____



Alexandre Mota

Termo de oitiva de ocupante

Este é um documento obrigatório para o Termo de Diligência/Audiência.

TERMO DE OITIVA DE OCUPANTE

Procedimento de Reurb nº [**inserir número**]

Ato praticado: ( ) audiência na Prefeitura ( ) diligência no local do imóvel

Dados do ocupante:

Nome: [**inserir nome**], portador(a) da carteira de identidade nº [**inserir número**], órgão emissor [**inserir**], estado civil [**inserir**], [**inserir idade**], CPF [**inserir número**], residente na [**inserir endereço**].

Foi lido ao(à) ocupante o Art. 299 do Código Penal, abaixo transcrito, e lhe foi questionado(a) ter entendido que a declaração falsa de posse é crime, ao qual respondeu que:

_____

> Código Penal, art. 299 - Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante:
>
> Pena - reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos, e multa, de quinhentos mil réis a cinco contos de réis, se o documento é particular.

Questionado(a) sobre há quanto tempo ocupa o imóvel objeto da Reurb, respondeu que:

_____

_____

_____

Para dar maior credibilidade à data informada como o início do tempo da ocupação do imóvel, cite um evento pessoal ocorrido na mesma época (Ex. “lembro-me que mudei para a casa na mesma época da gravidez do meu primeiro filho, que hoje tem 15 anos”; ou “lembro-me que mudei para a casa no mesmo ano em que o Brasil foi pentacampeão mundial”)

_____
_____
_____
_____

Questionada sobre a forma que passou a ocupar o imóvel, respondeu que:

( ) Encontrou o imóvel abandonado e se apossou dele;

( ) Comprou o imóvel de _____(nome e dados pessoais que puder informar), pagando o valor de R$ _____, mas não tem recibo da transação.

( ) Recebeu o imóvel por doação verbal feita por _____ (nome e dados pessoais que puder informar) e não tem documento que prove essa doação.

( ) Recebeu o imóvel por herança, em razão do falecimento de _____

_____ (nome), e adquiriu verbalmente a parte da herança que competiu aos demais herdeiros, sem que tenha recibo dessa negociação.

( ) Outro. Justificar: _____

Questionado(a) se no período que ocupa o imóvel houve algum conflito relacionado à posse com os vizinhos ou qualquer outra disputa de posse ou propriedade com outra pessoa, respondeu que:

_____
_____
_____
_____

Questionado(a) se tem conhecimento de quem realizou benfeitoria ou edificou o lote objeto da Reurb, respondeu que:

_____
_____
_____
_____





João Ramos

Questionado(a) se o ocupante tem conhecimento de alguma das causas abaixo que poderia interromper a prescrição aquisitiva em relação ao imóvel regularizado,

> CC/02, Art. 197. Não corre a prescrição:
>
> I - entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal;
>
> II - entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar;
>
> III - entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela.
>
> Art. 198. Também não corre a prescrição:
>
> I - contra os incapazes de que trata o art. 3º;
>
> II - contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios;
>
> III - contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra.
>
> Art. 199. Não corre igualmente a prescrição:
>
> I - pendendo condição suspensiva;
>
> II - não estando vencido o prazo;
>
> III - pendendo ação de evicção.

respondeu que:
_____
_____
_____
_____

Questionado(a) se deseja acrescentar alguma informação, respondeu que:
_____
_____
_____
_____

Nada mais lhe foi perguntado. Eu, [**inserir nome**], [**inserir cargo**], lavrei o presente termo que foi conferido e assinado pelo(a) depoente e por mim em [**inserir data**], [**inserir cidade e UF**].

Depoente: _____

Agente Administrativo: _____

Anuência de herdeiro ou interessado em favor do cadastro exclusivo do ocupante

Procedimento de Reurb nº [**inserir número**]

Ato praticado: ( ) audiência na Prefeitura ( ) diligência no local do imóvel

Nome do ocupante: [**inserir nome**]

DADOS DO ANUENTE

Nome: [**inserir nome**], portador(a) da carteira de identidade nº [**inserir número**], órgão emissor [**inserir**], estado civil [**inserir**], [**inserir idade**], CPF [**inserir número**], residente na [**inserir endereço**].

Foi lido ao(à) ocupante o Art. 299 do Código Penal, abaixo transcrito, e lhe foi questionado(a) ter entendido que a declaração falsa de posse é crime, ao qual respondeu que:

_____

> Código Penal, art. 299 - Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante:
>
> Pena - reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos, e multa, de quinhentos mil réis a cinco contos de réis, se o documento é particular.

Questionado(a) sobre ter direito sobre o imóvel objeto da Reurb, respondeu:

( ) que é ex-cônjuge do(a) ocupante e não tem interesse no imóvel porque já cedeu ou vendeu sua parte ao ocupante.

( ) que é ex-companheiro (a) do ocupante e não tem interesse no imóvel porque já cedeu ou vendeu sua parte ao ocupante.

( ) que é herdeiro(a)[3] e não tem interesse no imóvel porque já cedeu ou vendeu sua parte ao ocupante.

[**inserir cidade e UF**], [**inserir data**]

Assinatura do Anuente: _____

Assinatura do Agente Administrativo: _____

[3] *Se o herdeiro for casado ou estiver em união estável, pedir a mesma anuência do cônjuge ou companheiro.*

Certidão de Regularização Fundiária (CRF)

É um documento expedido pelo poder público municipal, que deverá ser levado ao cartório de Registro de Imóveis, acompanhado, se for o caso, do PRF e da listagem de ocupantes.

CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Eu, [inserir nome], Prefeito Municipal OU Secretário Municipal de [inserir Município], Estado da/de [inserir estado], em pleno exercício do mandato, na forma da lei e nos termos dos artigos 30 e 41 da Lei nº 13.465/2017 e art. 38 do Decreto nº 9.310/2018, CERTIFICO, para os devidos fins de registro imobiliário, que tramitou perante a Secretaria de [inserir nome] deste Município o Procedimento Administrativo nº [inserir número] oriundo de requerimento apresentado pelo [informar o legitimado do art. 41 da Lei nº 13.465/2017], finalizado por decisão publicada em [inserir data], informando os seguintes requisitos existentes no referido procedimento:

1. Nome do núcleo urbano regularizado: [**item obrigatório**]

2. Localização: [**item obrigatório**]

3. Modalidade predominante da regularização: [**Reurb-E ou Reurb-S**] [**item obrigatório**]

4. Responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma ou que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial definida no § 1º do art. 31 do Decreto e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, justificando a ausência de Projeto de Regularização Fundiária e do Termo de Compromisso; [**depende da complexidade da Reurb**]

5. Se a Reurb foi instaurada somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de Registro de Imóveis, o que dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado; [**caso seja Reurb meramente titulatória**]

6. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área, conforme apontado nos trabalhos técnicos ou no requerimento para registro da CRF (art. 52, Decreto n 9.310/2018); [**se houver casos no núcleo**]

7. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão as matrículas abertas em nome do adquirente, nos termos estabelecidos no parágrafo único do art. 50 do referido Decreto; [**se houver casos no núcleo**]

8. As unidades imobiliárias na forma de lotes não edificadas ou desocupadas e já comercializadas poderão ser provenientes de núcleos urbanos informais na forma de parcelamento do solo ou de condomínio de lotes;

9. A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

10. Listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, caso o Município não tenha optado por fazer a titulação em momento posterior ao registro da CRF;

11. 1O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial, nos termos do art. 48 da Lei nº 13.465/18 e do art. 46 do Decreto nº 9.310/2018;

12. Por fim, os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal ou distrital competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF, conforme art. 47 da lei e art. 45 do decreto regulamentador;

13. Se for CRF de edificações: indicar se há condomínio ou laje ou apenas edificação comum. Pode ser individual para cada ocupante;

14. Se for CRF retificadora: justificar o erro cometido na CRF anterior registrada, indicando quem foi notificado no procedimento de retificação, para que seja possível corrigir a matrícula com a descrição do lote e/ou substituir o ocupante titulado;

15. Segue na listagem de ocupantes anexa à legitimação fundiária ou de posse a classificação individual de cada ocupante, para viabilizar o orçamento em caso de Reurb mista;

16. A presente certidão é dotada de _____ laudas e segue numerada, rubricada e grampeada ao projeto de regularização fundiária aprovado, ao respectivo termo de compromisso relativo à execução, [**e, no caso do registro da titulação, legitimação fundiária ou legitimação de posse – em conjunto com a CRF**] e à listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado devidamente qualificados, indicando-se os direitos reais conferidos, caracterizando uma única unidade documental.

Nesta cidade de [**inserir cidade e UF**], aos [**inserir data**]. Eu, [**inserir nome**], Prefeito Municipal OU Secretário Municipal.

Legitimação fundiária – Título individual

É o título que pode ser expedido pelo Município para titular o ocupante da unidade a ser regularizada. É preciso ficar atento, porque o título pode ser expedido para regularizar unidades situadas em núcleos urbanos informais consolidados até 22/12/2016. A data de corte se refere ao tempo de consolidação do núcleo, não ao tempo de posse do ocupante, ou seja, mesmo se o beneficiário cadastrado ocupar o imóvel desde 2020, ainda assim ele poderá ser titulado por legitimação fundiária, se o núcleo já estava consolidado em 22/12/2016.

Para a titulação dos beneficiários de Reurb-S deverão ser observadas as restrições contidas no art. 23, §1º da Lei nº 13.465/17: o ocupante não pode ser proprietário ou foreiro atual e exclusivo de outro imóvel rural ou urbano; não pode ter sido beneficiado por LP ou LF em outra Reurb e, no caso de imóvel não residencial, deve ter o reconhecimento público da ocupação. Se o ocupante incidir em alguma dessas restrições, é possível titular por legitimação de posse se a área for privada ou sem origem registral. Se a área for pública, é possível utilizar os termos ou contratos administrativos previstos no artigo 221, V da Lei 6.015/73. Em qualquer caso será sempre possível a utilização dos instrumentos previstos no artigo 15 da Lei 13.465/17, tais como a doação, a compra e venda, CUEM, CDRU, etc.

O que o Município não está autorizado a fazer, é alterar a classificação da modalidade do beneficiário de interesse social para específico apenas para viabilizar o registro da LF, sem que tenha havido alteração da sua renda familiar que justifique a mudança. Lembrete: a classificação da modalidade é definida única e exclusivamente em função da renda familiar.

TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA INDIVIDUAL

Procedimento nº [**inserir número**]

Classificação predominante da Reurb no núcleo: ( ) Reurb-S ( ) Reurb-E

Classificação individual do ocupante: ( ) Reurb-S ( ) Reurb-E[4]

O Prefeito Municipal OU Secretário Municipal de [**inserir cidade e UF**], nos termos da decisão do procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S, decorrente do Procedimento Administrativo em epígrafe, finalizado em [**inserir data**] e publicado em [**inserir data**], CONCEDE o presente TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA do imóvel caracterizado neste título ao beneficiário qualificado abaixo:

---

[4] Atos registrais coletivos, tais como o registro do parcelamento, usam a modalidade PREDOMINANTE do núcleo para fins de cobrança de emolumentos. Os atos individuais, tais como o registro da titulação, usam a classificação INDIVIDUAL do ocupante, conforme a renda familiar. Todo procedimento de Reurb tem classificação pela predominância do núcleo e a individual do ocupante.

IMÓVEL OU DIREITO REAL OUTORGADO:

LOTE [**inserir**] – QUADRA [**inserir**], situado no Município de [**inserir nome**], localizado na [**inserir endereço**], com as seguintes medidas e confrontações: [**descrição georreferenciada descrita no memorial anexo**], cadastrado no Município sob o nº [**inserir**], tendo como registro anterior R-[**inserir**], da matrícula n° [**inserir**], de titularidade de [inserir nome], no cartório de Registro de Imóveis desta comarca OU de origem não identificada no cartório de Registro de Imóveis.[5]

Área construída: [**inserir metragem**] m².[6]

BENEFICIÁRIO(A)[7]: [**inserir nome – preferencialmente da mulher**], [**inserir nacionalidade**], [**inserir profissão**], filha de [**inserir nome da mãe**] e de [**inserir nome do pai**], RG [**inserir número**], órgão expedidor [**inserir**], CPF [**inserir número**], [**inserir estado civil**], casada em [**inserir data**], sob o regime [**inserir tipo**], com [**inserir nome do cônjuge**], [**inserir nacionalidade do cônjuge**], [**inserir profissão do cônjuge**], filho(a) de [**inserir nome da mãe do cônjuge**] e de [**inserir nome do pai do cônjuge**], RG [**inserir número do cônjuge**], órgão expedidor [**inserir**], CPF [**inserir número do cônjuge**], residentes e domiciliados em [**inserir endereço completo com CEP**].

---

[5] Sempre que possível, é importante vincular a unidade imobiliária à matrícula de origem do loteador/empreendedor/responsável pela formação do núcleo urbano informal, de modo a proporcionar a baixa da matrícula/transcrição no cartório de Registro de Imóveis competente. No caso de proprietário não responsável pela formação do núcleo, mas titular de matrícula atingida pelo perímetro interno da regularização, não é necessário expedir título individual ou coletivo, bastando mencionar essa circunstância no Projeto de Regularização Fundiária ou, na sua falta, no Requerimento. Neste caso, a matrícula usucapida ou existente no cartório em nome do proprietário não responsável pela formação do núcleo será encerrada e uma nova matrícula decorrente da regularização fundiária será aberta se o proprietário for devidamente notificado durante o processamento da Reurb.

[6] O Município poderá outorgar os seguintes direitos reais: 1) propriedade; 2) direito real de laje (art. 58 do Decreto nº 9.310/18; 3) unidade em condomínio de lotes (art. 64 do Decreto nº 9.310/18); 4) unidade decorrente de condomínio urbano simples (art. 69 do Decreto nº 9.310/18); 5) unidade decorrente de condomínio edilício (art. 46 do Decreto nº 9.310/18); 6) concessão de direito real de uso (art. 8º, inciso XIII do Decreto nº 9.310/18); 7) concessão de uso especial para fins de moradia (art. 8º, inciso XII do Decreto nº 9.310/18). Adaptar o modelo conforme o direito real outorgado.

[7] O Município deve se preocupar sempre em recolher a qualificação completa do ocupante. Ver qualificação mínima para Reurb-S, promovida sobre bem público: art .10, §1º do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, CPF, estado civil); Qualificação mínima para as demais hipóteses de Reurb: art. 38, VI do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, o seu estado civil, a sua profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação).

O(s) beneficiário(s) acima atendeu(eram), ainda, as seguintes condições do §1º do art. 23 da Lei nº 13.465/2017:

I - O beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;

II - O beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

O presente título constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato do poder público em favor daquele que detiver como sua, em área pública, ou possuir, em área privada, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado e existente em 22 de dezembro de 2016. A unidade imobiliária ficará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes na matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado, nos termos do art. 23 da Lei n° 13.465/2017.

Em caso de Reurb-S, o registro dispensa o pagamento de emolumentos previsto na Lei nº 13.465, de 2017, se for apresentado ao oficial do cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de um ano, contado da data de emissão do título, nos termos do art. 56 do Decreto nº 9.310/2018.

Atribui-se ao imóvel o valor de R$ [inserir valor] [inserir valor por extenso]. Atribui-se à construção o valor de R$ [inserir valor] [inserir valor por extenso]. [8]

[**inserir cidade e UF**]. [**inserir data**]

_____

ASSINATURA DO PREFEITO MUNICIPAL/SECRETÁRIO MUNICIPAL

[8] *Os valores podem ser necessários para cotação de emolumentos, a depender da tabela estadual.*

Legitimação fundiária – Título coletivo

TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA COLETIVA

Procedimento nº [**inserir número**]

Classificação predominante da Reurb no núcleo: ( ) Reurb-S ( ) Reurb-E

O Prefeito Municipal OU Secretário Municipal de [**inserir cidade e UF**], nos termos da decisão do procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S, decorrente do Procedimento Administrativo em epígrafe, finalizado em [**inserir data**] e publicado em [**inserir data**], CONCEDE o presente TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA dos imóveis aos beneficiários[9] constantes da lista anexa:

IMÓVEL OU DIREITO REAL OUTORGADO: os constantes da lista anexa.

BENEFICIÁRIO(A) os constantes da lista anexa, com a devida classificação de modalidade individualizada.

O(s) beneficiário(s) acima atendeu(eram), ainda, em caso de ser outorgada a legitimação fundiária, às seguintes condições do §1º do art. 23 da Lei nº 13.465/2017:

I - O beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;

II - O beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

---

[9] O Município deve se preocupar sempre em recolher a qualificação completa do ocupante. Ver qualificação mínima para REURB-S, promovida sobre bem público: art .10, §1º do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, CPF, estado civil); Qualificação mínima para as demais hipóteses de REURB: art. 38, VI do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, o seu estado civil, a sua profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação.)

O presente título constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público em favor daquele que detiver como sua, em área pública, ou possuir, em área privada, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado e existente em 22 de dezembro de 2016. A unidade imobiliária ficará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes na matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado, nos termos do art. 23 da Lei nº 13.465/2017.

Em caso de Reurb-S, o registro dispensa o pagamento de emolumentos previsto na Lei nº 13.465/2017, se for apresentado ao oficial do cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de um ano, contado da data de emissão do título, nos termos do art. 56 do Decreto nº 9.310/2018.

[**inserir cidade**], [**inserir data**]

_____

ASSINATURA DO PREFEITO MUNICIPAL/SECRETÁRIO MUNICIPAL

Listagem de ocupantes – Legitimação fundiária coletiva

Este é um documento da legitimação fundiária coletiva:

Unidade atribuída	Dados do ocupante[10]	Valor do lote e da edificação[11]	Classificação individual[12]	Direito real outorgado[13]	Origem registral[14]
Lote 01, Quadra 01, conforme memorial descritivo	Maria do Socorro, (qualificação)	Lote: R$ Edificação: R$	Reurb-S	Legitimação Fundiária - propriedade de lote	Matrícula 25.250
Lote 02, Quadra 01, com uma unidade construída de 45 m², unidade cadastrada sob o nº xxxxxx, conforme memorial descritivo	José da Silva, (qualificação)	Lote: R$ Edificação: R$	Reurb-E	Legitimação Fundiária – propriedade de lote e construção	Matrícula 25.250
Lote 03, Quadra 01, construção base de 200 m², cadastro sob o nº xxxx, conforme memorial descritivo e atestado de estabilidade do PRF	Cecília de Jesus, (qualificação)	Lote: R$ Edificação: R$	Reurb-E	Legitimação Fundiária – propriedade de lote e construção base em direito real de laje	Matrícula 25.250
Lote 03, Quadra 01, laje 01 de 200 m², cadastro sob o nº xxxxxxx, conforme memorial descritivo do PRF	Vanusa da Silva, (qualificação)	Lote: R$ Edificação: R$	Reurb-S	Legitimação Fundiária – propriedade de laje em direito real de laje	Matrícula 25.250

Parte do Lote 04, Quadra 01, cadastro sob o número xxxxx, com construção térrea de 85 m², conforme memorial descritivo	Lucas José Pereira, (qualificação)	Lote: R$ Edificação: R$	Reurb-S	Legitimação Fundiária – propriedade de unidade autônoma em condomínio urbano simples	Sem origem registral
Parte do Lote 04, Quadra 01, cadastro sob o nº xxxx, com construção no primeiro pavimento de 85 m², conforme memorial descritivo	Edite Maria, (qualificação).	Lote: R$ Edificação: R$	Reurb-S	Legitimação Fundiária – propriedade de unidade autônoma em condomínio urbano simples	Sem origem registral
Apartamento 101, primeiro pavimento, de edificação realizada no Lote 05, Quadra 01, conforme memorial descritivo	Luiza Maria, (qualificação)	Lote: R$ Edificação: R$	Reurb-S	Legitimação Fundiária – Unidade autônoma de Condomínio Edilício	Sem origem registral
Loja 01, comercial, térrea, integrante de edificação realizada no Lote 05, Quadra 01, conforme memorial descritivo	Suely Maria, (qualificação)	Lote: R$ Edificação: R$	Reurb-S	Legitimação Fundiária – Unidade Autônoma de Condomínio Edilício	Sem origem registral
Casa de 350 m², Lote 01, Quadra 02	Pedro José, (qualificação)	Lote: R$ Edificação: R$	Reurb-S	Não será titulado. É o proprietário atual da matrícula que foi adquirida por usucapião	Matrícula 7.250

[10] *O Município deve se preocupar em recolher a qualificação completa do ocupante. Ver qualificação mínima para Reurb-S, promovida sobre bem público: art. 10, §1º do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, CPF, estado civil); Qualificação mínima para as demais hipóteses de Reurb: art. 38, VI do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, estado civil, profissão, número de inscrição no CPF, número da carteira de identidade e filiação).*

[11] *A depender da Tabela de Emolumentos do Estado, pode ser necessário informar o valor atribuído ao lote e à construção, para fins de cotação dos emolumentos.*

[12] *Atos registrais coletivos, tais como o registro do parcelamento, usam a modalidade PREDOMINANTE do núcleo para fins de cobrança de emolumentos. Os atos individuais, tais como o registro da titulação, usam a classificação INDIVIDUAL do ocupante, conforme a renda familiar. Todo procedimento de Reurb tem classificação pela predominância do núcleo e a individual do ocupante.*

[13] *O Município poderá outorgar os seguintes direitos reais: 1) propriedade; 2) direito real de laje (art. 58 do Decreto nº 9.310/18; 3) unidade em condomínio de lotes (art. 64 do Decreto nº 9.310/18); 4) unidade decorrente de condomínio urbano simples (art. 69 do Decreto nº 9.310/18); 5) unidade decorrente de condomínio edilício (art. 46 do Decreto nº 9.310/18); 6) concessão de direito real de uso (art. 8º, inciso XIII do Decreto nº 9.310/18); 7) concessão de uso especial para fins de moradia (art. 8º, inciso XII do Decreto nº 9.310/18). Adaptar o modelo, conforme o direito real outorgado.*

[14] *Sempre que possível, é importante vincular a unidade imobiliária à matrícula de origem do loteador/empreendedor/responsável pela formação do núcleo urbano informal, de modo a proporcionar a baixa da matrícula/transcrição no cartório de Registro de Imóveis competente. No caso de proprietário não responsável pela formação do núcleo, mas titular de matrícula atingida pelo perímetro interno da regularização, não é necessário expedir título individual ou coletivo, bastando mencionar essa circunstância no Projeto de Regularização Fundiária ou, na sua falta, no Requerimento. Neste caso, a matrícula usucapida ou existente no cartório em nome do proprietário não responsável pela formação do núcleo será encerrada e uma nova matrícula decorrente da regularização fundiária será aberta se o proprietário for devidamente notificado durante o processamento da Reurb.*

Título de legitimação de posse individual

Essa modalidade pode ser utilizada em titulações de núcleos consolidados após 22/12/2016, por não ser possível usar a legitimação fundiária, garantindo a titulação de ocupantes que tenham as restrições do art. 23, §1º da Lei nº 13.465/17 e que a origem do parcelamento seja privada ou sem origem registral. A única restrição é a de que o Município não pode expedir legitimação de posse em unidade derivada de imóvel público (art. 25, §2º da Lei nº 13.465/17).

TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE INDIVIDUAL

Procedimento nº [**inserir data**][15]

Classificação predominante da Reurb no núcleo: ( ) Reurb-S ( ) Reurb-E

Classificação individual do ocupante: ( ) Reurb-S ( ) Reurb-E[16]

O Prefeito Municipal OU Secretário Municipal de [**inserir cidade e UF**], nos termos da decisão do procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S, decorrente do Procedimento Administrativo em epígrafe, finalizado em [**inserir data**] e publicado em [**inserir data**], CONCEDE o presente TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE, ficando reconhecida a posse de imóvel objeto caracterizado neste título ao beneficiário/ocupante qualificado abaixo, que poderá ser convertido em direito real de propriedade na forma estabelecida pela Lei nº 13.465/2017 e pelo art. 18 do Decreto nº 9.310/2018.

---

[15] *A lei não autoriza o uso da Legitimação de Posse em Reurb cuja área seja pública (art. 25, §2º da Lei nº 13.465/2017 e art. 18, §2º do Decreto nº 9.310/2018).*

[16] *Atos registrais coletivos tais como o registro do parcelamento usam a modalidade PREDOMINANTE do núcleo para fins de cobrança de emolumentos. Os atos individuais tais como o registro da titulação usam a classificação INDIVIDUAL do ocupante, conforme sua renda familiar. Todo procedimento de REURB tem classificação pela predominância do Núcleo e a individual do ocupante*

IMÓVEL OU DIREITO REAL OUTORGADO[17]:

LOTE [**inserir**] – QUADRA [**inserir**], situado no Município de [**inserir município**], localizado na [**inserir endereço**], com as seguintes medidas e confrontações: [**descrição georreferenciada**], cadastrado no Município sob o nº [**inserir**], tendo como registro anterior, R-[**inserir**], da matrícula n° [**inserir**], de titularidade de [**inserir nome do titular**], no cartório de Registro de Imóveis desta comarca OU de origem não identificada no cartório de Registro de Imóveis.[18]

Área construída: [**inserir metragem**] m² [19]

Finalidade[20]: ( ) Comercial ( ) Residencial

Valor da unidade: R$ [**inserir valor**]

Valor da construção: R$ [**inserir valor**]

---

[17] *O Município poderá outorgar os seguintes direitos reais: 1) propriedade; 2) direito real de laje (art. 58 do Decreto nº 9.310/18; 3) unidade em condomínio de lotes (art. 64 do Decreto nº 9.310/18); 4) unidade decorrente de condomínio urbano simples (art. 69 do Decreto nº 9.310/18); 5) unidade decorrente de condomínio edilício (art. 46 do Decreto nº 9.310/18); 6) Concessão de direito real de uso (art. 8º, inciso XIII do Decreto nº 9.310/18); 7) Concessão de uso especial para fins de moradia (art. 8º, inciso XII do Decreto nº 9.310/18). Adaptar o modelo, conforme o direito real outorgado.*

[18] *Sempre que possível, é importante vincular a unidade imobiliária à matrícula de origem do Loteador/empreendedor/responsável pela formação do núcleo urbano informal para proporcionar a baixa da matrícula/transcrição no cartório de imóveis competente. No caso de se tratar de proprietário não responsável pela formação do núcleo, mas titular de matrícula que foi atingida pelo perímetro interno da regularização, não é necessário expedir título individual ou coletivo, bastando mencionar no Projeto de Regularização Fundiária, e na sua falta, no Requerimento essa circunstância. Neste caso, a matrícula usucapida ou existente no cartório em nome do proprietário não responsável pela formação do núcleo será encerrada com a abertura da nova matrícula decorrente da regularização fundiária se o proprietário for devidamente notificado durante o processamento da REURB.*

[19] *O Município poderá outorgar os seguintes direitos reais: 1) propriedade; 2) direito real de laje (art. 58 do Decreto nº 9.310/18; 3) unidade em condomínio de lotes (art. 64 do Decreto nº 9.310/18); 4) unidade decorrente de condomínio urbano simples (art. 69 do Decreto nº 9.310/18); 5) unidade decorrente de condomínio edilício (art. 46 do Decreto nº 9.310/18); 6) concessão de direito real de uso (art. 8º, inciso XIII do Decreto nº 9.310/18); 7) concessão de uso especial para fins de moradia (art. 8º, inciso XII do Decreto nº 9.310/18). Adaptar o modelo, conforme o direito real outorgado.*

[20] *Informação de caráter facultativo, mas que facilita o ato de registro imobiliário.*

BENEFICIÁRIO(A)[21]: [**inserir nome, preferencialmente da mulher**], [**inserir nacionalidade**], [**inserir profissão**], filha de [**inserir nome da mãe**] e de [**inserir nome do pai**], RG [**inserir número**], órgão expedidor [**inserir**], CPF [**inserir número**], [**inserir estado civil**], casada em [**inserir data**], sob o regime [**inserir tipo**], com [**inserir nome do cônjuge**], [**inserir nacionalidade do cônjuge**], [**inserir profissão do cônjuge**], filho(a) de [**inserir nome da mãe do cônjuge**] e de [**inserir nome do pai do cônjuge**], RG [**inserir número**], órgão expedidor [**inserir**], CPF [**inserir número**], residentes e domiciliados em [**inserir endereço completo com CEP**].

DADOS DA POSSE:

1. Tempo da ocupação: _____

2. Natureza da posse: _____

3. ( ) Legitimação de posse referente à hipótese prevista no art. 183 da CF/88[22].

4. ( ) Legitimação de posse das demais hipóteses não contempladas no art. 183 da CF/88.

CARACTERÍSTICAS DO TÍTULO (art. 18 e 19 do Decreto nº 9.310/2018):

A legitimação de posse poderá ser transferida por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*;

A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público;

O possuidor pode, para contar o tempo exigido pela legislação específica, acrescentar à posse o tempo dos seus antecessores, nos termos estabelecidos no art. 1.243 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil;

Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos, contado da data do registro, terá a conversão automática em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições previstos no art. 183 da Constituição, independentemente de provocação prévia ou da prática de ato registral;

---

[21] *O Município deve se preocupar sempre em recolher a qualificação completa do ocupante. Ver qualificação mínima para REURB-S, promovida sobre bem público: art. 10, §1º do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, CPF, estado civil); Qualificação mínima para as demais hipóteses de REURB: art. 38, VI do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, o seu estado civil, a sua profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação.)*

[22] *CF/88. Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.*

Nas hipóteses não contempladas no art. 183 da Constituição, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos da usucapião, estabelecidos em lei, a requerimento do interessado, perante o cartório de Registro de Imóveis;

A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições existentes na matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário;

Poderão ser utilizados diferentes meios de prova para a comprovação dos prazos de tempo de posse necessários para a conversão do título de posse em título de propriedade;

O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estabelecidas na Lei nº 13.465, de 2017 e no Decreto nº 9.310/2018deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Em caso de Reurb-S, o registro dispensa o pagamento de emolumentos previsto na Lei nº 13.465/2017, se for apresentado ao oficial do cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de um ano, contado da data de emissão do título, nos termos do art. 56 do Decreto nº 9.310/2018.

Atribui-se ao imóvel o valor de R$ [**inserir valor**] [**inserir valor por extenso**].

[**inserir cidade e UF**], [**inserir data**]

_____

ASSINATURA DO PREFEITO MUNICIPAL/SECRETÁRIO MUNICIPAL

Título de legitimação de posse coletiva

Procedimento nº [inserir][23]

Classificação predominante da Reurb no núcleo: ( ) Reurb-S ( ) Reurb-E

O Prefeito Municipal OU Secretário Municipal de [inserir cidade e UF], nos termos da decisão do procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S, decorrente do Procedimento Administrativo em epígrafe, finalizado em [inserir data] e publicado em [inserir data], CONCEDE o presente TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE, ficando reconhecida a posse de imóvel objeto caracterizado neste título ao beneficiário/ocupante qualificado abaixo, que poderá ser convertido em direito real de propriedade, na forma estabelecida na Lei nº 13.465/2017, e no art. 18 do Decreto nº 9.310/2018.

IMÓVEL OU DIREITO REAL OUTORGADO[24]: os constantes da listagem anexa.

DADOS DA POSSE: constantes da listagem anexa.

CARACTERÍSTICAS DO TÍTULO (art. 18 e 19 do Decreto nº 9.310/2018):

A legitimação de posse poderá ser transferida por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*;

A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público;

---

[23] *A lei não autoriza o uso da Legitimação de Posse em Reurb cuja área seja pública (art. 25, §2º da Lei nº 13.465/2017, e art. 18, §2º do Decreto nº 9.310/2018).*

[24] *O Município poderá outorgar os seguintes direitos reais: 1) propriedade; 2) direito real de laje (art. 58 do Decreto nº 9.310/18; 3) unidade em condomínio de lotes (art. 64 do Decreto nº 9.310/18); 4) unidade decorrente de condomínio urbano simples (art. 69 do Decreto nº 9.310/18); 5) unidade decorrente de condomínio edilício (art. 46 do Decreto nº 9.310/18); 6) concessão de direito real de uso (art. 8º, inciso XIII do Decreto nº 9.310/18); 7) concessão de uso especial para fins de moradia (art. 8º, inciso XII do Decreto nº 9.310/18). Adaptar o modelo, conforme o direito real outorgado.*

O possuidor pode, para contar o tempo exigido pela legislação específica, acrescentar à posse o tempo dos seus antecessores, nos termos estabelecidos no art. 1.243 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil;

Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos, contado da data do registro, terá a conversão automática em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições previstos no art. 183 da Constituição, independentemente de provocação prévia ou da prática de ato registral;

Nas hipóteses não contempladas no art. 183 da Constituição, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos da usucapião, estabelecidos em lei, a requerimento do interessado, perante o cartório de Registro de Imóveis;

A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições existentes na matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário;

Poderão ser utilizados diferentes meios de prova para a comprovação dos prazos de tempo de posse necessários para a conversão do título de posse em título de propriedade;

O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estabelecidas na Lei nº 13.465, de 2017, e no Decreto deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Em caso de Reurb-S, o registro dispensa o pagamento de emolumentos previsto na Lei nº 13.465/2017, se for apresentado ao oficial do cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de um ano, contado da data de emissão do título, nos termos do art. 56 do Decreto nº 9.310/2018.

Atribui-se ao imóvel o valor de R$ [**inserir valor**] [**inserir valor por extenso**].

[**inserir cidade e UF**], [**inserir data**]

_____

ASSINATURA DO PREFEITO MUNICIPAL/SECRETÁRIO MUNICIPAL

Listagem de ocupantes – Legitimação de posse coletiva

Unidade atribuída	Dados do ocupante[25]	Valor do lote e da edificação[26]	Classificação individual [27]	Direito outorgado[28]	Origem registral	Dados da posse
Lote 01, Quadra 01, conforme memorial descritivo	Maria do Socorro, (qualificação)	Lote: R$ Edificação: R$	Reurb-S	Posse a ser convertida em propriedade de lote	Matrícula 25.250	Aquisição em __/__/__ Forma: recibo de compra e venda Legitimação de posse referente à hipótese prevista no art. 183 da CF/88

[25] *O Município deve se preocupar em recolher a qualificação completa do ocupante. Ver qualificação mínima para Reurb-S, promovida sobre bem público: art. 10, §1º do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, CPF, estado civil); Qualificação mínima para as demais hipóteses de Reurb: art. 38, VI do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, estado civil, profissão, número de inscrição no CPF, número da carteira de identidade e filiação).*

[26] *A depender da Tabela de Emolumentos do Estado, pode ser necessário informar o valor atribuído ao lote e à construção para fins de cotação dos emolumentos.*

[27] *Atos registrais coletivos, tais como o registro do parcelamento, usam a modalidade PREDOMINANTE do núcleo para fins de cobrança de emolumentos. Os atos individuais, tais como o registro da titulação, usam a classificação INDIVIDUAL do ocupante, conforme a renda familiar. Todo procedimento de Reurb tem classificação pela predominância do núcleo e a individual do ocupante.*

[28] *O Município poderá outorgar os seguintes direitos reais: 1) propriedade; 2) direito real de laje (art. 58 do Decreto nº 9.310/18; 3) unidade em condomínio de lotes (art. 64 do Decreto nº 9.310/18); 4) unidade decorrente de condomínio urbano simples (art. 69 do Decreto nº 9.310/18); 5) unidade decorrente de condomínio edilício (art. 46 do Decreto nº 9.310/18); 6) concessão de direito real de uso (art. 8º, inciso XIII do Decreto nº 9.310/18); 7) concessão de uso especial para fins de moradia (art. 8º, inciso XII do Decreto nº 9.310/18). Adaptar o modelo, conforme o direito real outorgado.*

Lote 02, Quadra 01, com uma unidade construída de 45 m², unidade cadastrada sob o nº xxxxxx, conforme memorial descritivo	José da Silva, (qualificação)	Lote: R$ Edificação: R$	Reurb-E	Posse a ser convertida em propriedade de lote e construção	Matrícula 25.250	Aquisição em __/__/__ Forma: recibo de compra e venda Legitimação de posse das demais hipóteses não contempladas no art. 183 da CF/88
Lote 03, Quadra 01, construção base de 200 m², cadastro sob o nº xxxx, conforme memorial descritivo e atestado de estabilidade do PRF	Cecília de Jesus, (qualificação)	Lote: R$ Edificação: R$	Reurb-E	Posse a ser convertida em propriedade de lote e construção base em direito real de laje	Matrícula 25.250	Aquisição em __/__/__ Forma: recibo de compra e venda Legitimação de posse das demais hipóteses não contempladas no art. 183 da CF/8830

[29] *Sempre que possível, é importante vincular a unidade imobiliária à matrícula de origem do loteador/empreendedor/responsável pela formação do núcleo urbano informal, de modo a proporcionar a baixa da matrícula/transcrição no cartório de Registro de Imóveis competente. No caso de proprietário não responsável pela formação do núcleo, mas titular de matrícula atingida pelo perímetro interno da regularização, não é necessário expedir título individual ou coletivo, bastando mencionar essa circunstância no Projeto de Regularização Fundiária ou, na sua falta, no Requerimento. Neste caso, a matrícula usucapida ou existente no cartório em nome do proprietário não responsável pela formação do núcleo será encerrada e uma nova matrícula decorrente da regularização fundiária será aberta se o proprietário for devidamente notificado durante o processamento da Reurb.*

[30] *CF/88. Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta m², por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.*

Lote 03, Quadra 01, laje 01 de 200 metros quadrados, cadastro sob o nº xxxxxxx, conforme memorial descritivo do PRF	Vanusa da Silva, (qualificação)	Lote: R$ Edificação: R$	Reurb-S	Posse a ser convertida em propriedade de laje em direito real de laje	Matrícula 25.250	Aquisição em __/__/__ Forma: recibo de compra e venda Legitimação de posse da hipótese contemplada no art. 183 da CF/88
Parte do Lote 04, Quadra 01, cadastro sob o número xxxxx, com construção térrea de 85 m², conforme memorial descritivo	Lucas José Pereira, (qualificação)	Lote: R$ Edificação: R$	Reurb-S	Posse a ser convertida em propriedade de unidade autônoma em condomínio urbano simples	Sem origem registral	Aquisição em __/__/__ Forma: recibo de compra e venda Legitimação de posse das demais hipóteses não contempladas no art. 183 da CF/88
Parte do Lote 04, Quadra 01, cadastro sob o nº xxxx, com construção no primeiro pavimento de 85 m², conforme memorial descritivo	Edite Maria, (qualificação)	Lote: R$ Edificação: R$	Reurb-S	Posse a ser convertida em propriedade de unidade autônoma em condomínio urbano simples	Sem origem registral	Aquisição em __/__/__ Forma: aquisição verbal documentada em justificação administrativa de posse Legitimação de posse das demais hipóteses não contempladas no art. 183 da CF/88

Apartamento 101, primeiro pavimento, de edificação realizada no Lote 05, Quadra 01, conforme memorial descritivo	Luiza Maria, (qualificação)	Lote: R$ Edificação: R$	Reurb-S	Posse a ser convertida em Unidade autônoma de Condomínio Edilício	Sem origem registral	Aquisição em __/__/__ Forma: compromisso de compra e venda Legitimação de posse das demais hipóteses não contempladas no art. 183 da CF/88
Loja 01, comercial, térrea, integrante de edificação realizada no Lote 05, Quadra 01, conforme memorial descritivo	Suely Maria, (qualificação)	Lote: R$ Edificação: R$	Reurb-S	Posse a ser convertida em propriedade de Unidade Autônoma de Condomínio Edilício	Sem origem registral	Aquisição em __/__/__ Forma: escritura pública de compra e venda Legitimação de Posse da hipótese contemplada no art. 183 da CF/88
Casa de 350 m², Lote 01, Quadra 02	Pedro José, (qualificação)	Lote: R$ Edificação: R$	Reurb-S	Não será titulado. É o proprietário atual da matrícula que foi adquirida por usucapião	Matrícula 7.250	Não se aplica

Requerimento para conversão de posse em propriedade e lista de documentos

Após o registro da legitimação de posse, o interessado poderá pedir ao oficial do cartório de Registro de Imóveis que promova a conversão da posse em propriedade. Alguns documentos serão necessários para que isso ocorra. A seguir, o modelo de requerimento a ser dirigido ao cartório, seguido da lista de documentos padrão.

REQUERIMENTO PARA CONVERSÃO DA POSSE EM PROPRIEDADE

Ilustríssimo oficial de Registro de Imóveis da comarca de [inserir nome]

I – IDENTIFICAÇÃO DO(S) REQUERENTE(S)

1. Identificação para pessoa física

Ocupante 1

Nome completo: _____
RG: _____ Órgão expedidor: _____ CPF: _____
Estado civil: _____ Nacionalidade: _____
Endereço: _____
CEP: _____ Tel: _____ E-mail: _____

2. Identificação para pessoa jurídica

Ocupante 1

Dados da pessoa jurídica: _____
CNPJ: _____ Nome do representante: _____
CPF: _____ Estado civil: _____
Endereço da Pessoa Jurídica: _____
CEP: _____ Tel: _____ E-mail: _____

II – FATOS E FUNDAMENTOS DO PEDIDO

O requerente foi reconhecido posseiro do imóvel [**descrever o imóvel**], matriculado sob o número [**inserir número**] do Livro 02 desta comarca.

A posse do requerente teve início em [**inserir data**]. A forma de aquisição da posse foi: [**citar o documento que deu origem à posse do requerente**].

Pretendo somar a posse dos possuidores anteriores para antecipar a conversão da posse em propriedade. Seguem os dados dos posseiros anteriores:

- Possuidor 1: [**inserir nome completo, CPF, RG e nome do cônjuge (incluir a maior quantidade de dados pessoais possíveis**], que adquiriu o imóvel em [**inserir data**], vendendo-o para o requerente.

- Possuidor 2: [**inserir nome completo, CPF, RG e nome do cônjuge (incluir a maior quantidade de dados pessoais possíveis**], que adquiriu o imóvel em [inserir data], vendendo-o para o possuidor 1 acima descrito.

No imóvel consta uma edificação de [**inserir metragem**] m² pendente de regularização no Município, conforme certidão anexa. O requerente enquadra-se na seguinte modalidade de usucapião para fins de análise da conversão:

( ) **Art. 183 da CF/88** – Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. **§ 1º** O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. **§ 2º** Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

( ) **Art. 1.238** – Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no cartório de Registro de Imóveis.

( ) **Art. 1.238, PU** – Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no cartório de Registro de Imóveis. **Parágrafo único**. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

( ) **Art. 1.242** – Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

( ) **Art. 1.242, PU** – Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. **Parágrafo único**. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

As certidões negativas dos distribuidores anexadas ao presente requerimento provam que a posse é mansa, pacífica e ininterrupta. O *animus domini* ficou evidenciado pela forma de aquisição do imóvel devidamente reconhecida em procedimento de regularização fundiária, aliada à presença de edificação no imóvel.

O tempo de posse é de [**inserir número**] anos, somando-se a posse dos possuidores anteriores.

Atribui-se ao imóvel o valor de R$ [**inserir valor**].

III – PEDIDOS

Diante do exposto e dos documentos anexados, requer-se:

- A conversão da posse em propriedade, nos termos do art. 26 da Lei nº 13.465/17;
- O cancelamento de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes na matrícula, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário, por se tratar de aquisição originária da propriedade;
- Caso os documentos anexados não sejam suficientes para a conversão, requer-se a designação de data para oitiva das seguintes testemunhas vizinhas do imóvel: Nome e qualificação; Nome e qualificação.

[inserir local], [inserir data], [inserir assinatura]

IV – Lista de documentos anexos

1. Cópia de documentos pessoais, da certidão de casamento e de pacto antenupcial (se houver) para viabilizar a averbação de dados ausentes na matrícula do requerente;

2. Procuração, caso o requerente esteja representado;

3. Certidão dos distribuidores cíveis da Justiça Comum e da Justiça Federal da comarca de domicílio do requerente e do imóvel, em nome do requerente e dos posseiros anteriores;

4. Justo Título (caso a modalidade de usucapião exija);

5. Certidão negativa de propriedade imobiliária (caso a modalidade de usucapião exija a inexistência de outra propriedade urbana ou rural).

Requerimento para retificar o registro do parcelamento, com anuência dos confrontantes e do beneficiário titulado

É possível corrigir erros após o registro da CRF e da listagem de ocupantes. Caso o equívoco identificado seja na descrição objetiva de unidade já registrada, pode ser necessária a renovação de algumas notificações, além da reapresentação dos trabalhos técnicos com a devida correção. Se o erro foi atinente à titulação do ocupante em unidade diversa da que ocupa, a anuência dos ocupantes envolvidos é indispensável. Segue modelo.

Modelo de retificação

Ilustríssimo oficial de Registro de Imóveis da comarca de [**inserir**]

I – IDENTIFICAÇÃO DO(S) APRESENTANTE(S)

1. Identificação para pessoa física

Ocupante 1

Nome completo: _____
RG: _____ Órgão expedidor: _____ CPF: _____
Estado civil: _____ Nacionalidade: _____
Endereço:_____
CEP: _____ Tel: _____ E-mail: _____

2. Identificação para pessoa jurídica

Ocupante 1

Dados da pessoa jurídica: _____
CNPJ: _____ Nome do representante: _____
CPF: _____ Estado civil: _____
Endereço da Pessoa Jurídica: _____
CEP: _____ Tel: _____ E-mail: _____

II – FATOS E FUNDAMENTOS DO PEDIDO

O Município de [**inserir**] identificou alguns equívocos no levantamento georreferenciado dos lotes 01 a 04 da quadra 02 do núcleo [**inserir nome do núcleo**], representados nas matrículas [**inserir**] a [**inserir**] do Livro 02 deste cartório, bem como promoveu a titulação de ocupantes nos lotes errados em todos os lotes da Quadra 03, nas matrículas [**inserir**] a [**inserir**].

Foi realizado um procedimento administrativo para sanear os referidos erros com as notificações dos confrontantes referente aos novos levantamentos georreferenciados dos lotes e dos ocupantes titulados nos lotes da Quadra 03 descritos abaixo, sem que houvesse impugnação.

[Citar as pessoas notificadas]

III - PEDIDO

Diante do exposto, requer-se:

- Em relação à Quadra 03, todos os ocupantes foram titulados por legitimação fundiária e por legitimação de posse. Novos títulos foram expedidos com a indicação correta dos lotes, sendo necessário cancelar o registro da titulação anterior e o novo registro da titulação anexa.

- Quanto à descrição dos lotes da Quadra 02, requer-se o lançamento dessa informação na matrícula matriz da Reurb com a consequente abertura de matrícula nova e remissão do fato nas matrículas dos lotes com as descrições equivocadas.

[inserir local], [inserir data], [inserir assinatura]

IV – Lista de documentos anexos

1. CRF retificadora, acompanhada de memoriais descritivos e mapas;

2. Titulação coletiva e listagem de ocupantes.

Termo de Cooperação Técnica entre municípios e cartório de Registro de Imóveis

O modelo simplificado apresentado a seguir pode ser entabulado para que haja maior parceria entre o Município e o registrador de imóveis.

TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA Nº [inserir número]

Termo de Cooperação Técnica celebrado entre o Município de [inserir cidade e UF] e o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [inserir cidade e UF].

MUNICÍPIO DE [inserir cidade e UF], pessoa jurídica de direito público, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº [inserir CNPJ], com endereço na [inserir endereço], nº [inserir], bairro [inserir], [inserir cidade e UF], CEP [inserir número], por seu representante legal, [inserir nome do representante], e o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [inserir cidade e UF], com sede na [inserir endereço], nº [inserir], bairro [inserir], [inserir cidade e UF], CEP [inserir número], doravante denominado REGISTRO DE IMÓVEIS, e nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e da legislação complementar, resolvem celebrar o presente Termo de Cooperação Técnica mediante as seguintes clausulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto deste Termo de Cooperação Técnica, entre os partícipes, o intercâmbio de informações territoriais, proporcionando maior eficácia nos procedimentos de regularização dos imóveis contidos nos limites do Município de [inserir cidade e UF], na aplicação dos instrumentos de ordenação territorial, no combate à evasão fiscal e à irregularidade urbana e o atendimento aos beneficiários das políticas urbanas.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ATRIBUIÇÕES DOS PARTÍCIPES

Para consecução do objeto do presente termo, os participes se propõem a:

I. Promover o diálogo e a cooperação institucional, em prol da implementação de uma política municipal de regularização fundiária;

II. Compartilhar as informações contidas nas matrículas imobiliárias do REGISTRO DE IMÓVEIS e nos cadastros municipais urbanísticos, fiscais, multifinalitários, suas bases cartográficas e de geoprocessamento, mediante os recursos tecnológicos disponíveis, respeitadas as leis e normas de regência;

III. Promover a interlocução técnica do REGISTRO DE IMÓVEIS com os gestores públicos municipais envolvidos com a questão fundiária, tanto de forma preventiva quanto na solução de problemas já instalados;

IV. Atuar de forma permanente na discussão conjunta e no aprimoramento das medidas de mitigação da irregularidade fundiária e da evasão fiscal;

V. Buscar a interlocução institucional com os outros agentes envolvidos na questão fundiária;

VI. Promover a participação efetiva do REGISTRO DE IMÓVEIS no Conselho Técnico Municipal de Regularização Fundiária;

VII. Promover a facilitação e o acesso direto dos cidadãos aos procedimentos de transferência e Regularização Fundiária;

VIII. Atuar na construção de uma base cadastral precisa para os imóveis situados no Município de [**inserir cidade e UF**], promovendo a segurança jurídica para o cidadão e aproximando a realidade documental da realidade fática;

IX. Permitir a disponibilização gratuita ao Município de ferramentas tecnológicas desenvolvidas pelo REGISTRO DE IMÓVEIS e por suas instituições parceiras ou contratadas, no sentido de aprimorar a gestão pública em questões fundiárias, fiscais, de meio ambiente, planejamento urbano e desenvolvimento social e econômico de [**inserir cidade e UF**];

X. Viabilizar a implementação do Sistema de Informações Territoriais (SIT) e os módulos Cadastro Territorial Multifinaliário (CTM) e Sistema de Compartilhamento de dados com Registro de Imóveis (Sicart), todos previstos no Plano Diretor Municipal, bem como da base de dados do Sinter, em desenvolvimento pela Receita Federal do Brasil;

XI. Apoiar, conjuntamente, iniciativas da sociedade civil organizada que visem à consecução de quaisquer dos propósitos acima elencados;

XII. Congregar esforços para a obtenção de recursos financeiros e humanos junto a órgãos da administração pública indireta, em todos os seus níveis, bancos de fomento, nacionais ou internacionais, bem como junto às demais pessoas jurídicas de direito privado e pessoas físicas, sempre no intuito de viabilizar os propósitos de regularização fundiária urbana e rural, convergência tecnológica e de compartilhamento de dados, em prol do desenvolvimento humano, social e econômico de [**inserir cidade e UF**].

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RECIPROCIDADE

Não há hierarquia ou subordinação entre os gestores municipais e representantes do Ofício de Registro de Imóveis, devendo todos tratarem-se com respeito, consideração e colaboração mútuos.

CLÁUSULA QUARTA – DA FORMA DE EXECUÇÃO

A execução, por parte do Município, será realizada por meio da empresa credenciada junto à Prefeitura Municipal para fins de Regularização Fundiária, denominada **[inserir nome da empresa]**, **sem qualquer despesa para a municipalidade**. Já o REGISTRO DE IMÓVEIS designará os executores do presente Termo de Cooperação Técnica – com suas atribuições, ocupações e rotinas – para realizar o acompanhamento e a fiscalização das ações, bem como zelar pelo cumprimento das cláusulas.

CLÁUSULA QUINTA – DOS RECURSOS HUMANOS

Os recursos humanos utilizados por qualquer dos participes nas atividades inerentes ao presente Termo de Cooperação Técnica não sofrerão alterações em sua vinculação empregatícia e/ou funcional com as instituições de origem, às quais cabe a responsabilidade por todos os encargos de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal e securitária decorrentes, inexistindo responsabilidade solidária, sendo, contudo, a participação dos agentes designados para a cooperação técnica e operacional prevista neste Termo considerada serviço público relevante.

CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O presente instrumento não acarreta ônus financeiro para o Município, motivo pelo qual não se consigna dotação orçamentária.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS MODIFICAÇÕES

Este termo poderá ser modificado a qualquer tempo, desde que com anuência de ambos os partícipes, por meio do termo aditivo, e com publicação oficial pelo Município.

CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA, DA DENÚNCIA E DA RESCISÃO

O presente instrumento vigorará por prazo indeterminado, a partir da assinatura, podendo ser denunciado pelos partícipes a qualquer tempo, mediante comunicação escrita ao outro com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e formalização do respectivo termo de extinção sem prejuízo do trâmite regular dos trabalhos em curso, bem com rescindi-lo no caso de descumprimento de qualquer uma das cláusulas e condições.

CLÁUSULA NONA – DA PUBLICIDADE

O presente Termo será publicado pelo Município, nos termos da Lei Federal nº 8.666/93, e será remetida uma cópia ao Ministério Público Estadual, bem como à Direção do Foro da Comarca, para conhecimento dos termos e propósitos.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

É competente o foro da comarca de [**inserir cidade e UF**] para dirimir qualquer questão oriunda do presente Termo de Cooperação Técnica.

Assim ajustados, os partícipes celebram o presente instrumento, em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

[inserir cidade e UF], [inserir data]

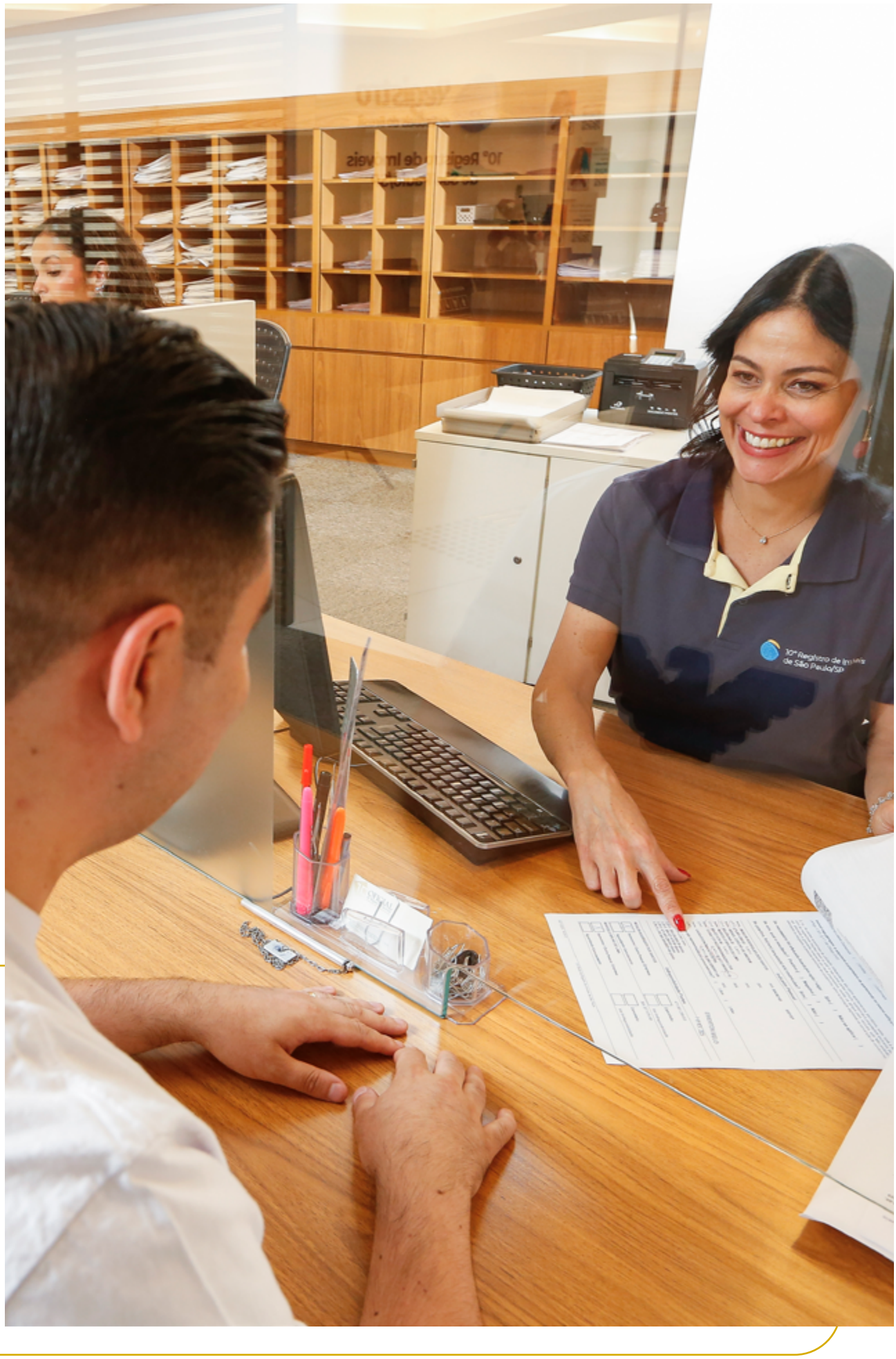
_____
PREFEITO MUNICIPAL

_____
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TESTEMUNHAS:

Nome:_____CI:_____CPF:_____
Endereço_____

Nome:_____CI:_____CPF:_____
Endereço_____



Leonardo Rodrigues



Daniel Chiacos

MODELOS DE ATOS DE REGISTRO

Fase registral

Nos termos do artigo 28 da Lei nº 13.465/17, o registro da regularização fundiária é a sétima e última fase de uma Reurb, em qualquer de suas modalidades. A fase registral compreende as seguintes etapas:

1. Prenotação;

2. Qualificação;

3. Registro.

O passo a passo de cada uma dessas etapas, porém, varia de acordo com o grau de complexidade da Reurb – inferido a partir do grau de irregularidade do Núcleo Urbano Informal a ser regularizado. Isso significa que o caso será tão mais complexo quanto mais atos forem necessários para se obter a plena regularidade. A partir de um enquadramento didático livre, desenvolvido por Ana Cristina Maia e Michely Freire, uma Reurb pode ser:

1. Complexa;

2. Intermediária;

3. Titulatória;

4. Excepcional.

Procedimentos exigidos em cada tipo de Reurb

	A Reurb precisa de especialização da gleba?	A Reurb precisa de aprovação e registro do parcelamento?	A Reurb precisa titular os ocupantes?	A reurb precisa regularizar a edificação?
Reurb Complexa	X	X	X	X
Reurb Intermediária		X	X	X
Reurb Titulatória			X	X
Reurb Excepcional				X

Do ponto de vista registral, a identificação do grau de complexidade da Reurb impactará diretamente a qualificação da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do Projeto de Regularização Fundiária (PRF) apresentados, bem como os atos registrais a serem praticados pelo cartório de Registro de Imóveis.

Os itens de qualificação da CRF e do PRF variam de acordo com o grau de complexidade da Reurb. Dessa forma, os itens constantes dos artigos 30, 31 e 38 do Decreto nº 9.310/18 são referenciais, devendo ser analisados pelo registrador de acordo com o caso concreto que lhe for apresentado, a fim de evitar exigências indevidas, como, por exemplo, solicitar a apresentação do PRF em uma Reurb Titulatória.

Títulos e itens exigidos em cada tipo de Reurb

	Título para registro	Itens integrantes da CRF
Reurb complexa ou Reurb Intermediária	CRF + PRF (PU)	I. Nome do NUI II. Localização do NUI III. Modalidade da Reurb IV. Cronograma de obras e serviços (se necessário) V. Indicação numérica da unidade VI. Lista dos ocupantes beneficiários Lista dos ocupantes beneficiários
Reurb Titulatória	CRF	I. Nome do NUI II. Localização do NUI III. Modalidade da Reurb IV. Lista dos ocupantes beneficiários
Reurb Excepcional	CRF	I. Nome do NUI II. Localização do NUI III. Modalidade da Reurb IV. Memorial das edificações a serem regularizadas

Nestes termos, o *checklist* apresentado neste livro não esgota as possibilidades de ocorrência, sendo indispensáveis a análise e a qualificação dos documentos apresentados pelo Registro de Imóveis competente.

O procedimento de registro da Reurb está detalhado nos artigos 40 a 51 do Decreto nº 9.310/18. Nos termos do artigo 42, uma vez recebida a CRF, o oficial do cartório de Registro de Imóveis deverá prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo máximo de 15 dias, emitir a nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro. O procedimento para registro deverá ser concluído no prazo de 60 dias, sendo prorrogável, no máximo, por igual período, mediante justificativa fundamentada pelo registrador.

• Passo 1 – Regularização do perímetro externo do NUI

Quando o NUI abranger mais de uma matrícula e/ou transcrição – ou uma matrícula/transcrição não especializada –, o oficial do Registro de Imóveis abrirá nova matricula para a área objeto de regularização. Os atos registrais a serem praticados neste caso, de acordo com o artigo 42, § 4º, são:

- Abertura da matrícula matriz;
- Inserção das medidas perimetrais na matrícula matriz; e a averbação de destaque nas matrículas e/ou transcrições atingidas sem apuração de eventual remanescente.

Se o NUI englobar imóveis ainda não matriculados, como no caso de posses, também é necessária a abertura de matrícula matriz para o registro do parcelamento. Os atos registrais a serem praticados neste processo são: abertura da matrícula matriz e inserção de medidas perimetrais.

O memorial descritivo do perímetro que integra o PRF é o documento utilizado para abrir a matrícula matriz, não sendo necessário o seu registro nas matrículas/transcrições de origem – apenas o destaque da área, se conhecida.

A área destacada de cada matrícula será informada na averbação apenas se for possível. Caso contrário, faz-se uma averbação genérica do destaque. Em nenhuma hipótese será necessário retificação de área, unificação, fusão, desmembramento ou apuração da área remanescente das matrículas/transcrições atingidas.

• Passo 2 – Registro do parcelamento do solo

Uma vez aberta a matrícula matriz para o NUI, o passo seguinte é o registro do parcelamento do solo, de acordo com o PRF aprovado. Nesta etapa, os atos a serem praticados são:

- Registro do parcelamento, como já se procede com os loteamentos, mencionando os dados do PRF – tais como quantidade de lotes e de quadras, áreas públicas e instituto jurídico utilizado, se houver (laje, condomínio edilício, condomínio urbano simples etc.).
- Abertura das matrículas para as unidades imobiliárias criadas;
- Abertura das matrículas para as áreas públicas, conforme descrito no projeto de regularização fundiária.

No momento do registro do parcelamento do solo, a averbação da prévia descaraterização do imóvel rural é ato dispensado, pois a comunicação será efetuada posteriormente, segundo o Decreto nº 9.310/18.

Além disso, é preciso ficar atento a um detalhe. Os artigos 47 e 49 do Decreto nº 9.310/18 cometem uma pequena atecnia ao abordar a questão, pois não se registra a CRF nas matrículas/transcrições de origem, apenas se averbam o destaque e a informação de onde a CRF foi registrada.

• **Passo 3 – Registro da titulação dos beneficiários finais**

Registrado o parcelamento do solo, o oficial procederá ao registro da titulação dos beneficiários finais com a transmissão das unidades regularizadas aos moradores. Importante observar que a legislação autoriza que a titulação final se dê em momento posterior ou por etapas, conforme artigo 42, § 3º.

Em caso de registro coletivo, deve-se registrar a listagem dos beneficiários ainda na matrícula matriz, em ato único, abrindo-se matrículas para as unidades regularizadas, já em nome dos beneficiários. A cobrança é individual, ainda que o registro seja feito em ato único. Não sendo possível ou viável o registro coletivo na matrícula matriz, as transmissões serão registradas nas matrículas abertas para as unidades regularizadas no registro do parcelamento.

• **Efeitos da CRF**

A expedição da Certidão de Regularização Fundiária produz efeito saneador em relação aos trabalhos técnicos apresentados. Ou seja, consideram-se atendidos os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive escalas adotadas e outros detalhes técnicos.

Quando os documentos que integram a Reurb são apresentados ao cartório de Registro de Imóveis pela União, pelos estados ou pelos municípios, dispensa-se o reconhecimento de firmas. Isso independe da natureza da propriedade da gleba sobre a qual se instalou o Núcleo Urbano Informal que está sendo regularizado.

A CRF produz também efeito de regularização dos institutos urbanísticos utilizados no procedimento, tais como direito de laje, condomínio edilício, condomínio de lotes, entre outros.

Registro de CRF Reurb complexa/ intermediária (sem edificação)

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (sem edificação). Nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de [inserir], representado por [**inserir nome e qualificação do representante**] na data de [**inserir**], extraída do Procedimento de Regularização Fundiária [**Social ou Específico**] do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**], situado no lugar denominado [**inserir nome do lugar**], bairro [**inserir nome do bairro**], nesta cidade de [**inserir nome e estado**], o imóvel objeto da presente matrícula teve o parcelamento regularizado perante o poder público municipal conforme o PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA detalhado a seguir:

Área Total da Gleba: [**inserir área**] m². Área a ser regularizada: [**inserir área**] m². Área loteada: [**inserir área e percentual, se houver**]. Área verde/remanescente: [**inserir área e percentual, se houver**]. Área dos lotes regularizados: [**inserir área e percentual, se houver**]. Áreas públicas totais: [**inserir área e percentual, se houver**] – sendo, sistema viário: [**inserir área e percentual, se houver**]; áreas institucionais: [**inserir área e percentual, se houver**]; áreas públicas destinadas à infraestrutura: [**inserir área e percentual, se houver**]; áreas verdes fora de APP: [**inserir área e percentual, se houver**]; áreas verdes em APP: [**inserir área e percentual, se houver**]. Número de quadras: [**inserir**]. Número de lotes: [**inserir e, se quiser, especificar por quadra**].

Foram abertas as matrículas [**inserir**] a [**inserir**] para os lotes, e as matrículas [**inserir**] a [**inserir**] para as áreas públicas. Não há unidades previamente usucapidas ou por outra forma regularizadas OU Deixou-se de proceder à abertura de matrículas para as unidades [**inserir lote e quadra de cada uma**], por já estarem previamente regularizadas sob as matrículas [**inserir matrículas das unidades regularizadas**]. As edificações existentes nas unidades serão lançadas diretamente na matrícula do lote individualizado. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]

Registro de CRF de Reurb complexa/ intermediária (com e sem edificações)

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (com e sem edificações). Nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de [**inserir**], representado por [**inserir nome e qualificação do representante**]. na data de [**inserir**], extraída do Procedimento de Regularização Fundiária [**Social ou Específico**] do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**], situado no lugar denominado [**inserir nome do lugar**], bairro [**inserir nome do bairro**], nesta cidade de [**inserir nome e estado**], o imóvel objeto da presente matrícula teve o parcelamento regularizado perante o poder público municipal, conforme o PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA aprovado e detalhado a seguir:

Área total da gleba: [**inserir área**] m². Área a ser regularizada: [**inserir área**]. Área loteada: [**inserir área e percentual, se houver**]. Área verde/remanescente: [**inserir área e percentual, se houver**]. Área dos lotes regularizados: [**inserir área e percentual, se houver**]. Áreas públicas totais: [**inserir área e percentual, se houver**] – sendo, sistema viário: [**inserir área e percentual, se houver**]; áreas institucionais: [**inserir área e percentual, se houver**]; área pública destinada à infraestrutura: [**inserir área e percentual, se houver**]; Áreas verdes fora de APP: [**inserir área e percentual, se houver**]; áreas verdes em APP: [**inserir área e percentual, se houver**]. Número de quadras: [**inserir**]. Número de unidades imobiliárias: [**inserir número total de unidades regularizadas**].

As unidades imobiliárias existentes no Núcleo são as seguintes: unidades regularizadas sem construção: [**inserir número de unidades correspondentes aos lotes sem edificação ou cujas edificações não estejam sendo regularizadas no momento**]; unidades regularizadas com construção: [**inserir número de unidades correspondentes, se houver**]; unidades regularizadas sob a forma de condomínio edilício: [**inserir número de unidades correspondentes, se houver**]; unidades regularizadas sob a forma de conjunto habitacional: [**inserir número de unidades correspondentes, se houver**]; unidades regularizadas sob a forma de direito real de laje: [**inserir número de unidades correspondentes, se houver**].

Foram abertas as matrículas [**inserir**] a [**inserir**] para as unidades imobiliárias regularizadas e as matrículas [**inserir**] a [**inserir**] para as áreas públicas. Não há unidades previamente usucapidas ou por outra forma regularizadas OU Deixou-se de proceder à abertura de matrículas para as unidades [**inserir lote e quadra de cada uma**], por já estarem previamente regularizadas sob as matrículas [**inserir matrículas das unidades regularizadas**]. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]

Registro de CRF em Reurb titulatória em lista

Ato individual, tendo por base a listagem, a ser realizado nas matrículas filhas.

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA EM REURB TITULATÓRIA [REURB-S ou REURB-E]. Nos termos da listagem constante da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de [**inserir**], representado por [**inserir nome e qualificação do representante**], na data de [**inserir**], expedida nos termos do parágrafo único do artigo 38 do Decreto nº 9.310/18 e destinada à titulação dos ocupantes das unidades imobiliárias do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**], situado no lugar denominado [**inserir nome do lugar**], bairro [**inserir nome do bairro**], nesta cidade de [**inserir nome e estado**], processo administrativo de nº [**inserir número e ano do processo**] – e publicado no Diário Oficial do Município em [**inserir data**], a PROPRIEDADE PLENA sobre o imóvel objeto da presente matrícula foi atribuída ao BENEFICIÁRIO: [**inserir nome e qualificação do beneficiário, com os dados do artigo 10 § 2º ou artigo 38, VI do decreto 9.310/18, conforme o caso**], nos termos dos artigos 11, V e VII, 23 e 41 da Lei Federal nº 13.465/17. Valor: imóvel avaliado pelo fisco municipal em R$ [**inserir valor**]. Transação não sujeita ao recolhimento de imposto de transmissão por se tratar de aquisição originária. [**Cotar emolumentos ou mencionar a isenção, citando o artigo 14 da Lei nº 13.465/17, conforme o caso**]. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]



João Ramos

Registro de título individual expedido em Reurb titulatória

Ato individual, tendo por base título individual, a ser realizado nas matrículas filhas.

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA INDIVIDUAL EM REURB TITULATÓRIA [**REURB-S ou REURB-E**]. Nos termos do Título de Legitimação Fundiária expedido de acordo com o parágrafo único do artigo 38 do Decreto nº 9.310/18, datado de [**inserir data**] e expedido pelo MUNICÍPIO DE [**inserir nome**], representado por [**inserir nome, cargo e qualificação do representante**], no Procedimento de Regularização Fundiária [**Social ou Específico**] do bairro [**inserir nome do bairro ou do Núcleo Urbano Informal que está sendo regularizado**] – processo administrativo de nº [**inserir número e ano do processo**], publicado no Diário Oficial do Município em [**inserir data**] e nos termos do parágrafo único do artigo 38 do Decreto nº 9.310/18, a PROPRIEDADE PLENA sobre o imóvel objeto da presente matrícula foi atribuída ao BENEFICIÁRIO: [**inserir nome e qualificação do beneficiário, com os dados do artigo 10 § 2º ou artigo 38, VI do decreto 9.310/18, conforme o caso**], nos termos dos artigos 11, V e VII, 23 e 41 da Lei Federal nº 13.465/17. Valor: imóvel avaliado pelo fisco municipal em R$ [**inserir valor**]. Transação não sujeita ao recolhimento de imposto de transmissão por se tratar de aquisição originária. [**Cotar emolumentos ou mencionar a isenção, citando o artigo 14 da Lei nº 13.465/17, conforme o caso**]. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]



Alexandre Mota

Registro de CRF em Reurb titulatória por listagem em matrícula matriz

Ato a ser realizado na matrícula mãe de um loteamento já registrado e para o qual não foram abertas as matrículas dos lotes.

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA EM REURB TITULATÓRIA [REURB-S ou REURB-E]. Nos termos da listagem constante da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de [**inserir**], representado por [**inserir nome e qualificação do representante**] na data de [**inserir**], nos termos do parágrafo único do artigo 38 do Decreto nº 9.310/18, destinada à titulação dos ocupantes das unidades imobiliárias do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**] situado no lugar denominado [**inserir nome do lugar**], bairro [**inserir nome do bairro**], nesta cidade de [**inserir nome e estado**], processo administrativo de nº [**inserir número e ano do processo**] – e publicado no Diário Oficial do Município em [**inserir data**] –, a PROPRIEDADE PLENA sobre os [**inserir qualidade de lotes**] lotes derivados do Registro do Loteamento efetuado sob o R-[**inserir número do registro do loteamento**] retro foi atribuída ao seguintes BENEFICIÁRIO, conforme listagem a seguir:

QUADRA 01

1. Lote 01: [**inserir apenas os nomes dos beneficiários**]

2. Lote 02: [**inserir apenas os nomes dos beneficiários**]

QUADRA 02

1. Lote 01: [**inserir apenas os nomes dos beneficiários**]

2. Lote 02: [**inserir apenas os nomes dos beneficiários**]

Todos os ocupantes foram devidamente qualificados nas novas matrículas abertas para as unidades ora atribuídas. Os lotes foram avaliados da seguinte maneira: [**cotar os valores de cada lote separadamente, se forem diferentes entre si**]. Transação não sujeita ao recolhimento de imposto de transmissão, por se tratar de aquisição originária. [**Cotar emolumentos ou mencionar a isenção, citando o artigo 14 da Lei nº 13.465/17, conforme o caso**]. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]

Averbação de CRF de Reurb excepcional

Edificações a serem averbadas nas matrículas filhas, pois o parcelamento já estará regularizado por Reurb ou por loteamento regular.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE CONSTRUÇÕES. Procede-se a esta averbação nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de [**inserir**], representado por [**inserir nome e qualificação do representante**] na data de [**inserir**], extraída do Procedimento de Regularização Fundiária [**Social ou Específica**] do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**], situado no lugar denominado [**inserir nome do lugar**], bairro [**inserir nome do bairro**], nesta cidade de [**inserir nome e estado**], destinado à regularização das edificações do núcleo acima informado, para fazer constar que no lote objeto da presente matrícula encontra-se edificado um prédio de uso [**residencial, comercial, ou misto, conforme o caso**] com endereço na [**inserir endereço**], nº [**inserir**], com XX m², constante de X pavimentos [**descrever aqui a edificação conforme constar do documento enviado pelo interessado**].

Apresentado o Habite-se de nº [**preencher os dados do Habite-se**] OU Dispensada a apresentação do Habite-se nos termos do artigo 247-A da Lei nº 6.015/73, alterada pela Lei nº 13.865/19. Apresentada a CND do INSS [**preencher dados básicos da CND**] OU Dispensada a apresentação da CND do INSS [**se for o caso de dispensa por previsão legal: condomínio urbano simples, direito real de laje, conjunto habitacional ou previsão em provimentos estaduais**]. Valor: imóvel avaliado em [**inserir valor – Cotar emolumentos ou mencionar a isenção, citando o artigo 14 da Lei 13.465/17, conforme o caso**]. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]

Averbação de inserção de medidas perimetrais do Núcleo Urbano Informal

INSERÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS. Procede-se a esta averbação, nos termos da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) datada de [**inserir data**], expedida pelo Município de [**inserir**] no procedimento de Regularização Fundiária de Interesse [**Social ou específico**] do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**], situado no lugar denominado [**inserir nome do lugar**], no bairro [**inserir nome do bairro**], nesta cidade de [**inserir nome e estado**], para fazer constar que as medidas e confrontações do perímetro externo do Núcleo Urbano acima mencionado, são aquelas constantes do preâmbulo desta matrícula, aberta nos termos do art. 44, §1º do Decreto nº 9.310/18. [**Cotar emolumentos ou mencionar a isenção, citando o artigo 14 da Lei 13.465/17, conforme o caso**]. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]



Daniel Chiacos

Averbação de destaque genérico

Procede-se à presente averbação para fazer constar o **destaque de uma parte do imóvel** objeto desta matrícula (ou transcrição) para fins de abertura da matrícula [**inserir número da matrícula matriz no NUI**] desta serventia, necessária ao registro da CRF expedida em Regularização Fundiária [**Social ou Específica**] do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**], aprovada pelo Município de [**inserir município**], na data de [**inserir data**]. Eventual remanescente, se houver, será apurado pelo proprietário. A presente averbação independe de provocação, retificação, notificação, unificação, apuração de disponibilidade ou de área remanescente e de prévia averbação da descaracterização no Incra, nos termos do art. 42, §4º, art. 44, caput, §§1º e 4º do Decreto nº 9.310/18, art. 43, §4º da Lei nº 13.465/17 e art. 42, §7º do Decreto nº 9.310/18).



Arquivo 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belém

Averbação de destaque específico

Procede-se à presente averbação para fazer constar o destaque de **uma área de XX m²** desta matrícula (ou transcrição) para fins de abertura da matrícula [**inserir número da matrícula matriz no NUI**] desta serventia, necessária ao registro da CRF expedida em Regularização Fundiária [**Social ou Específica**] do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**], aprovada pelo Município de [**inserir município**], na data de [**inserir data**]. Eventual remanescente, se houver, será apurado pelo proprietário. A presente averbação independe de provocação, retificação, notificação, unificação, apuração de disponibilidade ou de área remanescente e de prévia averbação da descaracterização no Incra, nos termos do art. 42, §4º, art. 44, caput, §§1º e 4º do Decreto nº 9.310/18, art. 43, §4º da Lei nº 13.465/17 e art. 42, §7º do Decreto nº 9.310/18).



Averbação de abertura de matrícula (lote) decorrente de Reurb

Procede-se a esta averbação de ofício para fazer constar que a presente matrícula é aberta em razão de registro de procedimento de Regularização Fundiária efetuado no registro anterior, nos termos do art. 44, §1º, II da Lei nº 13.465/17, c/c art. 41 da Lei nº 8935/94. [**Cotar emolumentos ou mencionar a isenção, citando o artigo 14 da Lei 13.465/17, conforme o caso**]. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]



Imagem gerada por IA

Registro de legitimação fundiária em lista (ato único)

Ato único a ser praticado na matrícula matriz do núcleo.

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA EM LISTA [REURB-S ou REURB-E]. Nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de [**inserir**], representado por [**inserir nome e qualificação do representante**], na data de [**inserir**], extraída do Procedimento de Regularização Fundiária Social do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**], situado no lugar denominado [**inserir nome do lugar**], bairro [**inserir nome do bairro**], nesta cidade de [**inserir nome e estado**], processo administrativo de nº [**inserir número e ano do processo**] e publicado no Diário Oficial do Município em [**inserir data**], a PROPRIEDADE PLENA sobre as unidades imobiliárias regularizadas conforme R-[**inserir número do registro da Reurb**] retro, foram atribuídas aos seguintes OCUPANTES, conforme listagem a seguir:

QUADRA 01

1. Lote 01: [**inserir apenas os nomes dos beneficiários**]

2. Lote 02: [**inserir apenas os nomes dos beneficiários**]

QUADRA 02

1. Lote 01: [**inserir apenas os nomes dos beneficiários**]

2. Lote 02: [**inserir apenas os nomes dos beneficiários**]

Todos os ocupantes foram devidamente qualificados nas novas matrículas abertas para as unidades ora atribuídas [**as matrículas-filhas serão abertas já em nome dos beneficiários, com dados do artigo 10 § 2º ou do artigo 38, VI do Decreto nº 9.310/18, conforme o caso**], nos termos dos artigos 23 e 24 da Lei Federal nº 13.465/17. Valor: as unidades regularizadas foram avaliadas da seguinte maneira: [**cotar os valores de cada lote separadamente, se forem diferentes entre si. Existe ainda a opção de cotar o valor de cada lote na própria lista**]. Transação não sujeita ao recolhimento de imposto de transmissão por se tratar de aquisição originária. [**Cotar emolumentos ou mencionar a isenção, citando o artigo 14 da Lei 13.465/17, conforme o caso**]. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]

Registro de legitimação fundiária individual

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA INDIVIDUAL [**REURB-S ou REURB-E**]. Nos termos do Título de Legitimação Fundiária datado de [**inserir data**], expedido pelo MUNICÍPIO DE [**inserir nome**], representado por [**inserir nome, cargo e qualificação do representante**], no Procedimento de Regularização Fundiária [**Social ou Específico**] do bairro [**inserir nome do bairro ou do Núcleo Urbano Informal que está sendo regularizado**] – processo administrativo de nº [**inserir número e ano do processo**], publicado no Diário Oficial do Município em [**inserir data**] –, a PROPRIEDADE PLENA sobre o imóvel objeto da presente matrícula foi atribuída ao BENEFICIÁRIO: [**inserir nome e qualificação do beneficiário, com os dados do artigo 10 § 2º ou artigo 38, VI do decreto 9.310/18, conforme o caso**], nos termos dos artigos 11, VII e 23 da Lei Federal nº 13.465/17. Valor: imóvel avaliado em R$ [**inserir valor**]. Transação não sujeita ao recolhimento de imposto de transmissão, por se tratar de aquisição originária. [**Cotar emolumentos ou mencionar a isenção, citando o artigo 14 da Lei nº 13.465/17, conforme o caso**]. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]



Adobe Stock

Registro de legitimação de posse em lista (ato único)

LEGITIMAÇÃO DE POSSE EM LISTA [REURB-S ou REURB-E]. Nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de [**inserir**], representado por [**inserir nome e qualificação do representante**], na data de [**inserir**], extraída do Procedimento de Regularização Fundiária Social do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**], situado no lugar denominado [**inserir nome do lugar**], bairro [**inserir nome do bairro**], nesta cidade de [**inserir nome e estado**], processo administrativo de nº [**inserir número e ano do processo**], regularizado conforme R-[**inserir número do registro da Reurb**] retro, foi RECONHECIDA A POSSE dos seguintes OCUPANTES sobre os lotes a seguir, conforme lista abaixo:

QUADRA 01

1. Lote 01: [**inserir apenas os nomes dos beneficiários**]

2. Lote 02: [**inserir apenas os nomes dos beneficiários**]

QUADRA 02

1. Lote 01: [**inserir apenas os nomes dos beneficiários**]

2. Lote 02: [**inserir apenas os nomes dos beneficiários**]

Todos os ocupantes foram devidamente qualificados nas novas matrículas abertas para as unidades ora atribuídas [**as matrículas filhas serão abertas já em nome dos beneficiários, com os dados do artigo 10 § 2º ou artigo 38, VI do Decreto nº 9.310/18, conforme o caso**], nos termos dos artigos 5 a 27 da Lei nº 13.465/17. Valor: as unidades regularizadas foram avaliadas da seguinte maneira: [**cotar os valores de cada lote separadamente, se forem diferentes entre si. Existe ainda a opção de cotar o valor de cada lote na própria lista**]. Transação não sujeita ao recolhimento de imposto de transmissão por se tratar de aquisição originária. [**Cotar emolumentos ou mencionar a isenção, citando o artigo 14 da Lei nº 13.465/17, conforme o caso**]. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]

Registro de legitimação de posse individual

LEGITIMAÇÃO DE POSSE INDIVIDUAL [REURB-S ou REURB-E]. Nos termos do Título de Legitimação de Posse, datado de [**inserir data**] e expedido pelo MUNICÍPIO DE [**inserir nome**], representado por [**inserir nome, cargo e qualificação básica do representante**], no Procedimento de Regularização Fundiária Social do bairro [**inserir nome do bairro ou do Núcleo Urbano Informal que está sendo regularizado**] – processo administrativo de nº [**inserir número e ano do processo**] e publicado no Diário Oficial do Município em [**inserir data**] –, foi RECONHECIDA A POSSE do OCUPANTE: [**inserir nome e qualificação do beneficiário, com os dados do artigo 10 § 2º ou artigo 38, VI do Decreto nº 9.310/18, conforme o caso**] sobre o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei nº 13.465/17. Valor: imóvel avaliado pelo fisco municipal em [**inserir valor**]. Transação não sujeita ao recolhimento de imposto de transmissão por se tratar de aquisição originária. [**Cotar emolumentos ou mencionar a isenção, citando o artigo 14 da Lei 13.465/17, conforme o caso**]. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]



Leonardo Rodrigues

Averbação de mera notícia (possível apenas em Reurb-S)

MERA NOTÍCIA DE EDIFICAÇÃO. Procede-se a esta averbação nos termos da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), datada de [**inserir data**], para fazer constar que no curso do procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Social do Núcleo Urbano informal denominado [**inserir nome do NUI**] foi noticiada a existência, no imóvel objeto da presente matrícula, de uma edificação de [**inserir área da edificação**] m², situada na [**inserir nome do logradouro e numeração da casa**]. Dispensado o Habite-se e a Certidão de Contribuições Previdenciárias, nos termos do artigo 63 da Lei nº 13.465/17. Isento de emolumentos e TFJ [**mera notícia só existe em Reurb-S**]. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]



Averbação de encerramento de matrícula matriz após o registro da CRF

ENCERRAMENTO DE MATRÍCULA MATRIZ. Procede-se a esta averbação de ofício para fazer constar que, em virtude do registro do procedimento de Regularização Fundiária registrado sob o R-[**inserir número do registro da Reurb**] retro, foram abertas as matrículas [**inserir**] a [**inserir**] para as unidades regularizadas e ainda as matrículas [**inserir**] a [**inserir**], para as áreas públicas e, nada mais havendo de remanescente nesta matrícula, dá-se por encerrada a presente. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]



Daniel Chiacos

Registro de CRF de gleba em condomínio (especialização de unidades autônomas) quando as unidades são atribuídas por listagem expedida pelo Município

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ESPECIALIZAÇÃO DE UNIDADE (COLETIVA). Nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) com especialização de unidades autônomas, expedida nos termos do artigo 45 da Lei nº 13.465/17 pelo Município de [**inserir**], representado por [**inserir nome e qualificação do representante**] na data de [**inserir**], extraída do Procedimento de Regularização Fundiária [**Social ou Específica**] do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**], situado no lugar denominado [**inserir nome do lugar**], bairro [**inserir nome do bairro**], nesta cidade de [**inserir nome e estado**], o imóvel objeto da presente matrícula teve o parcelamento regularizado perante o poder público municipal, conforme PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA detalhado a seguir:

Área total da gleba: [**inserir área**] m². Área a ser regularizada: [**inserir área**]. Área loteada: [**inserir área e percentual, se houver**]. Área verde/remanescente: [**inserir área e percentual, se houver**]. Área dos lotes regularizados: [**inserir área e percentual, se houver**]. Áreas públicas totais: [**inserir área e percentual, se houver**] – sendo, sistema viário: [**inserir área e percentual, se houver**]; áreas institucionais: [**inserir área e percentual, se houver**]; área pública destinada à infraestrutura: [**inserir área e percentual, se houver**]; áreas verdes fora de APP: [**inserir área e percentual, se houver**]; áreas verdes em APP: [**inserir área e percentual, se houver**]. Número de quadras: [**inserir**]. Número de lotes: [**inserir e, se quiser, especificar por quadra**].

As unidades autônomas decorrentes do parcelamento regularizado foram atribuídas aos seguintes CONDÔMINOS, conforme relação a seguir:

QUADRA 01

1. Lote 01: [**inserir apenas os nomes dos beneficiários**]

2. Lote 02: [**inserir apenas os nomes dos beneficiários**]

QUADRA 02

1. Lote 01: [**inserir apenas os nomes dos beneficiários**]

2. Lote 02: [**inserir apenas os nomes dos beneficiários**]

Todos os ocupantes foram devidamente qualificados nas novas matrículas abertas para as unidades ora atribuídas [**as matrículas filhas serão abertas já em nome dos beneficiários, com os dados do artigo 10 § 2º ou artigo 38, VI do Decreto nº 9.310/18, conforme o caso**]. Foram abertas as matrículas [**inserir**] a [**inserir**] para os lotes e as matrículas [**inserir**] a [**inserir**] para as áreas públicas. Não há unidades previamente usucapidas ou por outra forma regularizadas OU Deixou-se de proceder à abertura de matrículas para as unidades [**inserir lote e quadra de cada uma**], por já estarem previamente regularizadas sob as matrículas [**inserir matrículas das unidades regularizadas**]. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]



Leonardo Rodrigues

Registro de CRF de gleba em condomínio (especialização de unidades autônomas) quando as unidades são atribuídas em momento posterior

Ato que regulariza apenas o parcelamento do solo, sem atribuir as unidades aos beneficiários/condôminos.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ESPECIALIZAÇÃO DE UNIDADE (INDIVIDUAL). Nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) com especialização de unidades autônomas, expedida nos termos do artigo 45 da Lei nº 13.465/17 pelo Município de [**inserir**], representado por [**inserir nome e qualificação do representante**], na data de [**inserir**], extraída do Procedimento de Regularização Fundiária [**Social ou Específica**] do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**], situado no lugar denominado [**inserir nome do lugar**], bairro [**inserir nome do bairro**], nesta cidade de [**inserir nome e estado**], o imóvel objeto da presente matrícula teve o seu parcelamento regularizado perante o poder público municipal, conforme PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA detalhado a seguir:

Área total da gleba: [**inserir área**] m². Área a ser regularizada: [**inserir área**]. Área loteada: [**inserir área e percentual, se houver**]. Área verde/remanescente: [**inserir área e percentual, se houver**]. Área dos lotes regularizados: [**inserir área e percentual, se houver**]. Áreas públicas totais: [**inserir área e percentual, se houver**] – sendo, sistema viário: [**inserir área e percentual, se houver**]; áreas institucionais: [**inserir área e percentual, se houver**]; área pública destinada à infraestrutura: [**inserir área e percentual, se houver**]; áreas verdes fora de APP: [**inserir área e percentual, se houver**]; áreas verdes em APP: [**inserir área e percentual, se houver**]. Número de quadras: [**inserir**]. Número de lotes: [**inserir e se quiser especificar por quadra**].

As matrículas das unidades imobiliárias ora regularizadas serão abertas por ocasião do registro do título de atribuição da respectiva unidade, nos termos do parágrafo único do artigo 45 da Lei nº 13.456/17. Não há unidades previamente usucapidas ou por outra forma regularizadas OU Deixou-se de proceder à abertura de matrículas para as unidades [**inserir lote e quadra de cada uma**], por já estarem previamente regularizadas sob as matrículas [**inserir matrículas das unidades regularizadas**]. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]

Registro de atribuição de unidade autônoma em Reurb de gleba em condomínio

Ato a ser praticado nas matrículas filhas abertas por ocasião do registro da CRF que regularizou o parcelamento do solo.

ESPECIALIZAÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA A REQUERIMENTO. Nos termos do Requerimento Particular de Especialização de Unidade Autônoma, datado de [**inserir data do requerimento**] e formulado conforme parágrafo único do art. 45 da Lei nº 13.465/17, o imóvel objeto da presente matrícula, regularizado no Procedimento de Regularização Fundiária [**Social ou Específica**] do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**] e registrado conforme R-[**inserir número do registro e da matrícula onde foi registrada a Reurb**], FOI ATRIBUÍDO AO CONDÔMINO [**inserir nome e qualificação do condômino titular de fração registrada na matrícula original da Reurb**], titular da fração ideal de [**inserir a fração**], registrada conforme R-[**inserir número do registro e da matrícula onde foi registrada a fração deste condômino**]. Apresentada declaração de localização de fração [**ou outro documento equivalente que comprove que o requerente é ocupante da unidade atribuída**], expedida pelo Município de [**inserir município**] na data de [**inserir**], que fica arquivada nesta serventia. Dispensada a outorga de escritura pública, nos termos do parágrafo único do art. 45 da Lei nº 13.465/17. Valor: imóvel avaliado em R$ [**inserir valor**]. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]

Registro de conversão automática da posse em propriedade (de ofício)

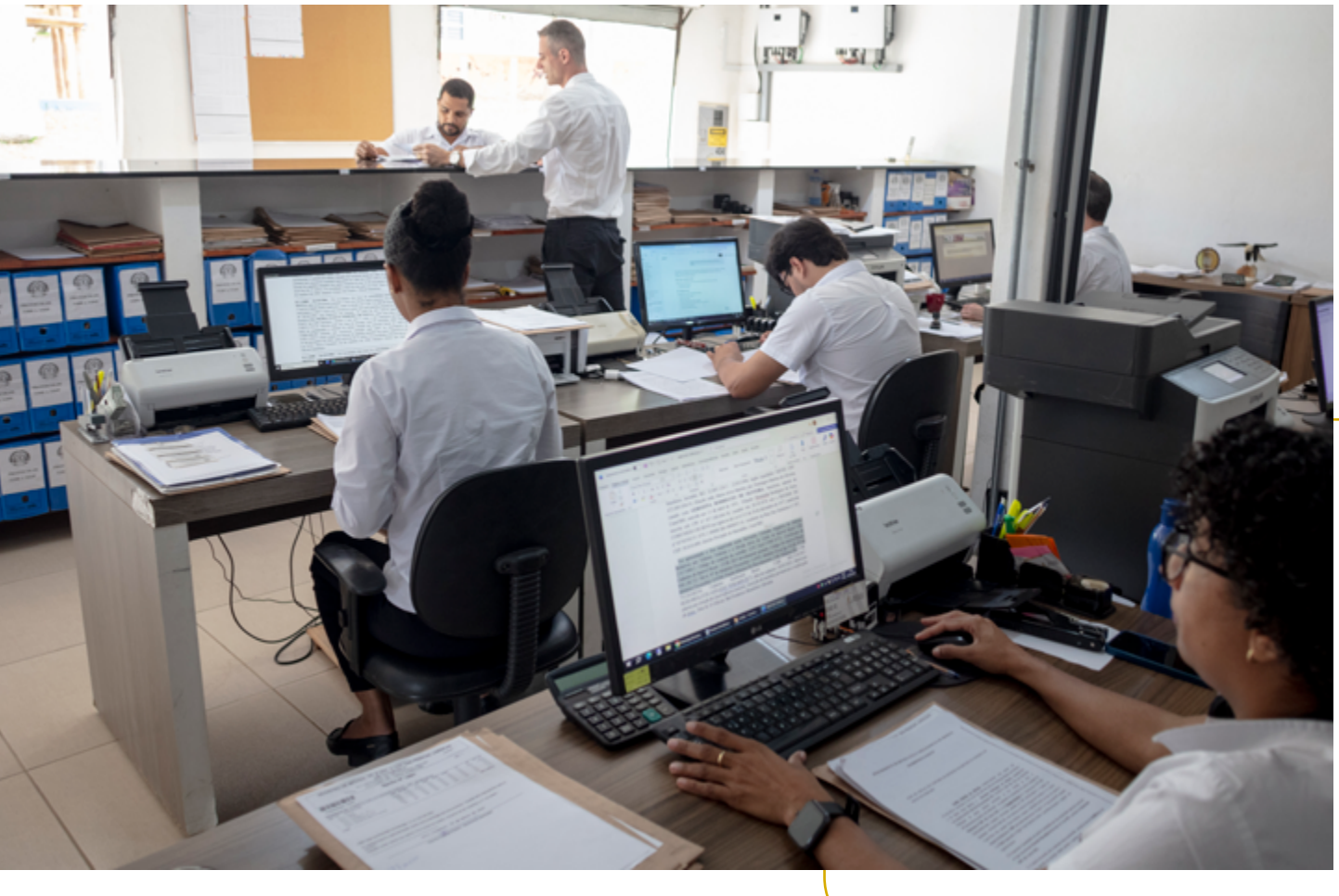
CONVERSÃO AUTOMÁTICA DA POSSE EM PROPRIEDADE. Procede-se a este registro de ofício para fazer constar que, na data de [**inserir data de cinco anos após o registro da LP**], decorreu o prazo de cinco anos do registro da legitimação da posse expedida em favor do beneficiário [**inserir nome dos beneficiários titulados por LP**], razão pela qual fica convertido em PROPRIEDADE o direito de posse sobre o imóvel objeto da presente matrícula, em favor de [**inserir nome e qualificação do titular atual, que pode ser o beneficiário original ou algum sucessor registrado na matrícula, já que o direito de posse pode ter sido transacionado**]. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]



Arquivo 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belém

Registro da conversão da posse em propriedade a requerimento da parte interessada

CONVERSÃO DA POSSE EM PROPRIEDADE (A REQUERIMENTO). Procede-se a este registro a requerimento da parte interessada para fazer constar que foi reconhecida a CONVERSÃO DA POSSE sobre o imóvel objeto da presente matrícula em PROPRIEDADE em favor de [**inserir nome e qualificação do titular atual, que pode ser o beneficiário original ou algum sucessor registrado na matrícula, já que o direito de posse pode ter sido transacionado**], por terem sido satisfeitos os requisitos legais para a declaração da USUCAPIÃO na modalidade [**inserir a modalidade utilizada**], nos termos do § 1º do artigo 26 da Lei nº 13.465/17. Foram apresentados pelo requerente, para fins de comprovação do atendimento dos requisitos legais exigidos, os seguintes documentos: [**inserir aqui os documentos que comprovaram o tempo, o tipo, a continuidade e a atualidade da posse que permitiram o reconhecimento do direito**]. Valor: imóvel avaliado em R$ [**inserir valor**]. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]



Alexandre Mota

Registro de direito de laje

DIREITO REAL DE LAJE. Nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de [**inserir**], representado por [**inserir nome e qualificação do representante**], na data de [**inserir**], extraída do Procedimento de Regularização Fundiária [**Social ou Específico**] do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**], situado no lugar denominado [**inserir nome do lugar**], bairro [**inserir nome do bairro**], nesta cidade de [**inserir nome e estado**] OU Nos termos do memorial descritivo que integra o Procedimento de Regularização Fundiária [**Social ou Específico**] do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**], situado no lugar denominado [**inserir nome do lugar**], bairro [**inserir nome do bairro**], nesta cidade de [**inserir nome e estado**], fica instituído o DIREITO DE LAJE sobre a edificação constante da presente matrícula.

A construção-base é constituída pela edificação com área de [**inserir medida conforme documento apresentado**] m², que permanece na presente matrícula, e o direito de laje, denominado LAJE 01, é constituído pela construção com área de [**inserir medida conforme documento apresentado**], situado no [**inserir o pavimento**]. O titular da construção-base reservou para si o direito de instituição de laje sucessiva OU O direito de instituição de laje foi atribuído ao titular da LAJE 01.

Apresentada declaração de estabilidade da edificação, dispensados o Habite-se e as certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias [**se for Reurb-S**] OU Apresentadas a declaração de estabilidade da edificação e a certidão negativa de tributos e de contribuições previdenciárias e dispensado o Habite-se, nos termos do artigo 63 do Decreto nº 9.310/18. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]

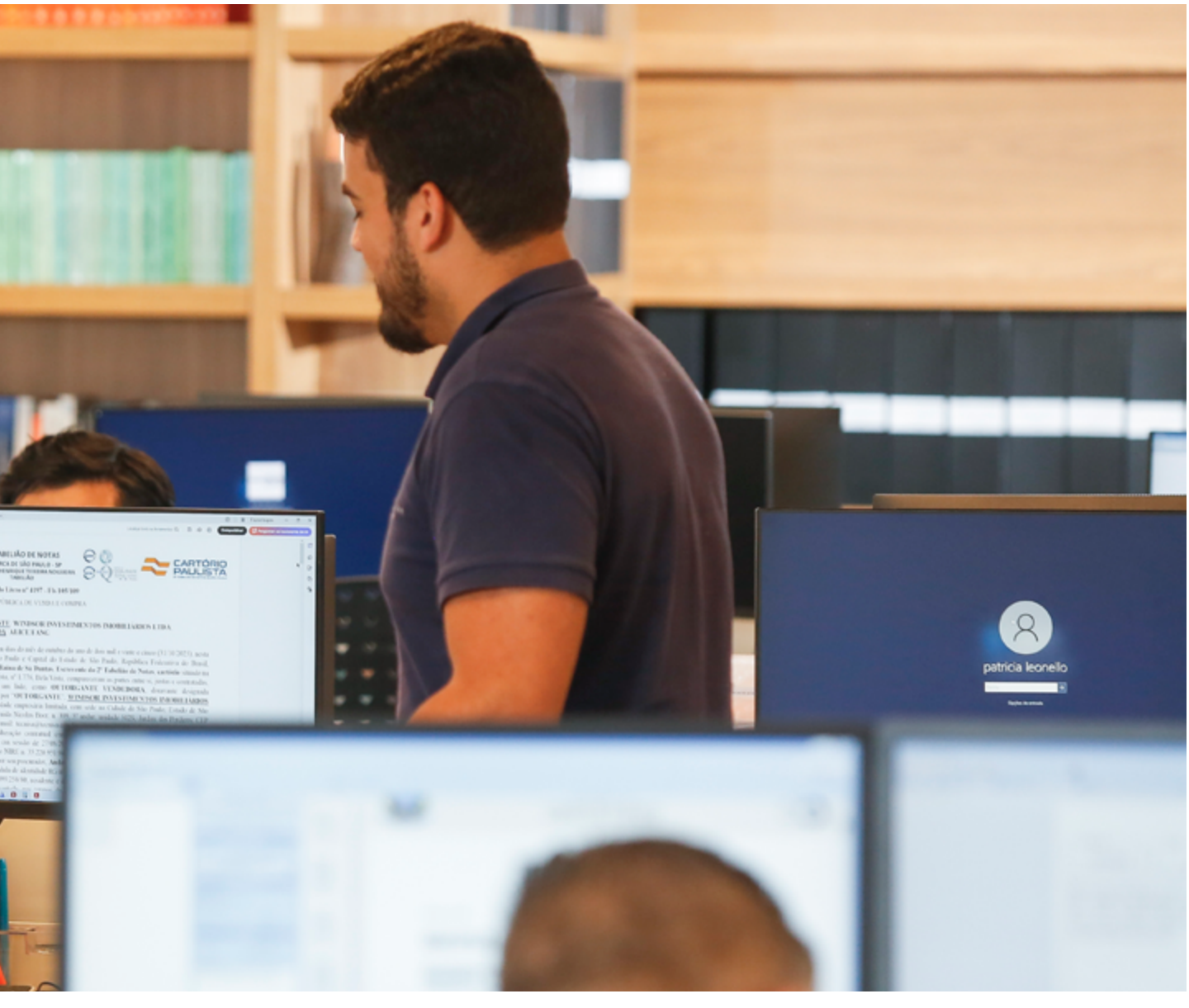
Averbação de abertura de matrícula para laje

ABERTURA DE MATRÍCULA PARA LAJE. Certifico que na data de [**inserir data**] foi aberta a matrícula [**inserir número da matrícula**] para a LAJE 01, instituída no R-[**inserir número do registro do direito de laje**] supra, tendo sido concedida autorização prévia para que o titular da laje institua laje sucessiva, bem como tendo havido renúncia prévia ao direito de preferência OU tendo sido reservado o direito de instituição de laje sucessiva pelo titular da construção-base, independentemente de autorização prévia do titular da LAJE 01, existindo direito de preferência para o titular da construção-base, no caso de alienação da laje a terceiros. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]



Matrícula de laje

MATRÍCULA DE DIREITO REAL DE LAJE. IMÓVEL: urbano, constituído pela unidade denominada LAJE 01, situada na [**inserir logradouro**], nº [**inserir**], bairro [**inserir**], do Município de [**inserir**], com área construída de [inserir] m², composta por [**inserir a descrição da unidade, constando os cômodos existentes**], edificada no [**inserir pavimento**], sobre a superfície da construção existente no lote [inserir] da quadra [**inserir**], no bairro [**inserir**]. Índice cadastral: [**inserir**]. PROPRIETÁRIO DA LAJE: [**inserir**]. REGISTRO ANTERIOR: matrícula [**inserir**] do Livro 02 RG, do Registro de Imóveis de [**inserir**]. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]



Daniel Chiacos

Registro de instituição de condomínio urbano simples

Ato a ser praticado na matrícula do lote previamente regularizado, onde se localizam as edificações.

INSTITUICÃO DE CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES COM ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA. Nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de [**inserir**], representado por [**inserir nome e qualificação do representante**], na data de [**inserir**], extraída do Procedimento de Regularização Fundiária [**Social ou Específico**] do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**], situado no lugar denominado [**inserir nome do lugar**], no bairro [**inserir nome do bairro**], nesta cidade de [**inserir nome e estado**], OU Nos termos do memorial descritivo que integra o Procedimento de Regularização Fundiária [**Social ou Específico**] do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**], situado no lugar denominado [**inserir nome do lugar**], bairro [**inserir nome do bairro**], nesta cidade de [**inserir nome e estado**], foi instituído o CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES sobre o imóvel objeto da presente matrícula, constituído pelo lote [**inserir**] da quadra [**inserir**], onde existem as seguintes edificações [**mencionar as edificações averbadas na matrícula, seja por mera notícia, seja pelos meios tradicionais**], formado pelas unidades autônomas, a saber: Unidade 01: [**inserir descrição básica da unidade, como "casa de morada com um pavimento"**], situada na [**inserir endereço**] e composta por [**inserir descrição da casa constando os cômodos existentes**], com área construída de [**inserir metragem**] m² e fração ideal de [**inserir a fração em relação ao solo**], com área privativa de [**inserir**] m² e área comum de [**inserir as partes comuns ao nível do solo e internas à edificação, se houver**]. [**Descrever as demais unidades autônomas conforme memorial constante da CRF ou de documento apartado, sempre atribuindo ao condômino respectivo**]. Dispensadas a apresentação de convenção de condomínio, do Habite-se e das certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias, nos termos do art. 63 da Lei nº 13.465/17. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]

Registro de instituição de condomínio urbano simples com atribuição de unidade autônoma

Ato a ser praticado na matrícula do lote previamente regularizado, onde se localizam as edificações.

INSTITUICÃO DE CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES COM ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA. Nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de [**inserir**], representado por [**inserir nome e qualificação do representante**] na data de [**inserir**], extraída do Procedimento de Regularização Fundiária [**Social ou Específico**] do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**], situado no lugar denominado [**inserir nome do lugar**], bairro [**inserir nome do bairro**], nesta cidade de [**inserir nome e estado**], OU Nos termos do memorial descritivo que integra o Procedimento de Regularização Fundiária [S**ocial ou Específico**] do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**], situado no lugar denominado [**inserir nome do lugar**], bairro [**inserir nome do bairro**], nesta cidade de [**inserir nome e estado**], foi instituído o CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES sobre o imóvel objeto da presente matrícula, constituído pelo lote [**inserir**] da quadra [**inserir**], onde existem as seguintes edificações [**mencionar as edificações averbadas na matrícula, seja por mera notícia, seja pelos meios tradicionais**], formado pelas unidades autônomas, a saber: Unidade 01: [**inserir descrição básica da unidade, como "casa de morada com um pavimento"**], situada na [**inserir endereço**] e composta por [**inserir descrição da casa constando os cômodos existentes**], com área construída de [**inserir metragem**] m² e fração ideal de [**inserir a fração em relação ao solo**], com área privativa de [**inserir**] m² e área comum de [**inserir as partes comuns ao nível do solo e internas à edificação, se houver**], unidade esta que passa a pertencer exclusivamente a [**inserir nome e qualificação do condômino a quem coube a unidade**]. [D**escrever as demais unidades autônomas conforme memorial constante da CRF ou de documento apartado, sempre atribuindo ao condômino respectivo**]. Dispensadas a apresentação de convenção de condomínio, do Habite-se e das certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias, nos termos do art. 63 da Lei nº 13.465/17. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]

Averbação de abertura de matrícula para unidade em condomínio urbano simples

ABERTURA DE MATRÍCULA PARA UNIDADE AUTÔNOMA EM CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES. Certifico que na data de [**inserir data**] foram abertas as matrículas [**inserir números das matrículas**] para as UNIDADES [**mencionar os números na ordem sequencial das matrículas**], constituídas no R-[**inserir número do registro do condomínio**] supra, razão pela qual dá-se por encerrada a presente. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]



Jair Prandi

Matrícula de unidade autônoma em condomínio urbano simples

MATRÍCULA DE UNDADE AUTÔNOMA DECORRENTE DE CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES. IMÓVEL: urbano, constituído pela unidade 01, casa de morada situada na [**inserir logradouro**], nº [**inserir**], bairro [**inserir**], do Município de [**inserir**], com área construída de [**inserir**] m², composta de [**inserir a descrição da unidade conforme registro**]. PROPRIETÁRIO: [**inserir nome e qualificação do condômino a quem coube a unidade**]. REGISTRO ANTERIOR: matrícula [**inserir**] do Livro 02 RG, do Registro de Imóveis de [**inserir**]. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]



Registro de CRF em Reurb de condomínio de lotes

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE CONDOMÍNIO DE LOTES. Nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de [**inserir**], representado por [**inserir nome e qualificação do representante**], na data de [**inserir**], extraída do Procedimento de Regularização Fundiária [**Social ou Específico**] do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**], situado no lugar denominado [**inserir nome do lugar**], bairro [**inserir nome do bairro**], nesta cidade de [**inserir nome e estado**], o imóvel objeto da presente matrícula foi regularizado perante o poder público municipal por meio da INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES, conforme memorial de instituição de condomínio constante do PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA aprovado e detalhado a seguir:

Área total da gleba: [**inserir área privativa e área de uso comum**] m². Área de uso privativo: [**mencionar a área privativa total, conforme memorial**], composta de **X** lotes, distribuídos em **X** quadras. Área de uso comum: [**mencionar aqui a área total de uso comum**], composta de [**inserir a descrição de cada área comum, especificando a sua denominação: ruas, praças, salão de festas, portaria etc. – conforme memorial descritivo**]. Foram abertas as matrículas [**inserir**] a [**inserir**] para os lotes e as matrículas [**inserir**] a [**inserir**] para as áreas comuns. Não há unidades previamente usucapidas ou por outra forma regularizadas OU Deixou-se de proceder à abertura de matrículas para as unidades [**inserir lote e quadra de cada uma**], por já estarem previamente regularizadas sob as matrículas [**inserir matrículas das unidades regularizadas**]. As edificações existentes nas unidades serão lançadas diretamente na matrícula do lote individualizado. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]

Retificação de titulação ou especialização subjetiva ou objetiva

Modelo a ser utilizado caso haja solicitação de correção de erro na especialização objetiva de unidades imobiliárias regularizadas por Reurb. Esta averbação deverá ser feita na matrícula matriz onde foi registrado o parcelamento do solo.

RETIFICAÇÃO DE REGISTRO. Procede-se a esta averbação a requerimento do Município de [**inserir**], representado por [**inserir nome e qualificação do representante**], para fazer constar a correção de dados [**objetivos ou subjetivos**] constantes do registro da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de [**inserir**], representado por [**inserir nome e qualificação do representante**], na data de [**inserir**], extraída do Procedimento de Regularização Fundiária [**Social ou Específico**] do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**] realizado sob o R-[**inserir número do registro que se está corrigindo**] retro, conforme relação a seguir: [**inserir os dados a serem retificados que podem ser: áreas de um ou mais lotes, medidas perimetrais de um ou mais lotes, descrição perimetral de um ou mais lotes, grafia e/ou dados de qualificação de beneficiários etc.**]. O referido é verdade e dou fé. [**Cargo e assinatura**]

Arquivo 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belém





Arquivo Prefeitura de Itagimirim

MODELOS DE PEÇAS DE PROCESSAMENTO DE REURB

Autos de registro de regularização fundiária

Aos [**inserir dia**] dias do mês de [**inserir mês**] do ano de [**inserir ano**], nesta cidade e comarca de [**inserir cidade e estado**], UF, no serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, situado na [**inserir endereco do cartório**], eu, [**inserir nome do titular ou funcionário responsável e cargo**], protocolei sob o nº [**inseri número do protocolo**] e autuei o requerimento de registro, Certidão de Regularização Fundiária, Projeto de Regularização Fundiária, mapas, memoriais, estudos técnicos e demais documentos que adiante seguem, referentes ao registro da Regularização Fundiária [**Social ou Específico**] do Núcleo Urbano Informal denominado [**inserir nome do NUI**], apresentado pelo Município de [inserir], nos termos da Lei nº 13.465/17 e dos Decretos nº 9.310 e 9.597/18.

[**Cidade**] [**Estado**] [**Data**]

[**nome do responsável pela autuação**]

[**Cargo do responsável pela autuação**]

Rol de documentos autuados

Aqui devem ser arrolados os documentos que forem apresentados e integram a CRF. O modelo abaixo é meramente exemplificativo.

- Requerimento de registro;
- Decisão de instauração e classificação da modalidade da Reurb (social);
- Certidão de Regularização Fundiária (CRF);
- Listagem de ocupantes;
- Cronograma de obras;
- Termo de compromisso;
- Análise da situação arquitetônica, urbanística e das desconformidades do NUI;
- Estudo socioeconômico e classificação da modalidade;
- Levantamento planialtimétrico e cadastral do NUI;
- Memorial descritivo do perímetro do NUI;
- Memoriais descritivos dos lotes;
- Memoriais descritivos das áreas institucionais, áreas verdes e vias;
- Anotação de responsabilidade técnica;
- Projeto urbanístico e proposta de soluções para questões urbanísticas;
- Projetos de infraestrutura essencial: sistema de esgotamento sanitário, rede de energia domiciliar e adequação da rede de abastecimento de água;
- Estudo técnico ambiental;
- Decisão de conclusão da Reurb.

[**Cidade**] [**Estado**] [**Data**]

[**nome do responsável pela autuação**]

[**Cargo do responsável pela autuação**]

Certidão de Registro de Reurb

CERTIFICO e dou fé de que, na data de [inserir], efetuei o registro da Certidão de Regularização Fundiária e do Projeto de Regularização Fundiária do NÚCLEO URBANO INFORMAL [inserir] sob o R-[inserir] da matrícula [inserir] do Livro 02 RG desta serventia, tendo sido abertas as matrículas [inserir intervalo] para os [quantidade de] lotes e [quantidade de] áreas públicas constantes do projeto, que fica arquivado nesta serventia.

[Cidade] [Estado] [Data]

[nome do responsável pela autuação]

[Cargo do responsável pela autuação]



Alexandre Mota

Checklist base para Reurb complexa ou intermediária

Este é um checklist básico, elaborado com fundamento nos dispositivos contidos na Lei nº 13.465/17, no Decreto nº 9.310/18 e nos arts. 1.105 a 1.148 do Provimento nº 93/2020/CGJ/MG. O documento deverá ser adaptado para situações específicas e não contempla a regularização das construções.

1. Requisitos gerais (arts. 30, 31, 38 e 40 do Decreto nº 9.310/18)

- CRF – Certidão de Regularização Fundiária
- PRF – Projeto de Regularização Fundiária
- PU – Projeto Urbanístico
- Requerimento do legitimado (pode estar embutido no texto da CRF)

2. Requisitos da CRF (art. 38 do Decreto nº 9.310/18)

- Nome do núcleo urbano regularizado;
- Localização do núcleo urbano regularizado;
- Documento expedido pelo município (pode ser decreto, portaria, ofício etc.) que comprove a classificação da modalidade da Reurb;
- Indicação (no corpo da CRF ou em documento apartado) dos responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma (Município, moradores, loteador etc., de acordo com o definido pelo Município no procedimento de regularização), sempre que houver necessidade da realização de obras de infraestrutura no núcleo;
- Indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível;
- Lista de ocupantes com a qualificação de cada beneficiário. Caso o Município não envie, deverá ser questionado se vai desejar titular em momento posterior, o que é expressamente permitido pela lei.

3. Requisitos do PRF (art. 30 do Decreto nº 9.310/18)

- Mapa georreferenciado do perímetro subscrito por profissional legalmente habilitado, indicando:

- Os lotes a serem regularizados;
- As construções existentes nos lotes (não precisa detalhar área, basta indicar se existem);
- O sistema viário do núcleo;
- As áreas públicas, caso existentes;
- Acidentes geográficos (rios, lagos etc.);
- Demais elementos caracterizadores do núcleo.
- ART ou RRT do responsável pelo levantamento;
- Planta de sobreposição do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas, quando possível;
- Estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental;
- Projeto urbanístico (vide item específico abaixo);
    - Memoriais descritivos:
    - Do perímetro;
    - Dos lotes;
    - Das áreas públicas, incluindo as vias e praças.
- Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso (se não houver questões ambientais, urbanísticas ou de reassentamento a serem resolvidas, o Município deverá informar);
- Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso (se não houver situação de risco, o Município deverá informar);
- Estudo técnico ambiental, quando for o caso (será o caso se o NUI tiver APP ou estiver em área ambientalmente protegida);
- Cronograma de serviços e obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária (se o NUI tiver toda a infraestrutura implantada e/ou não houver compensações urbanísticas ou ambientais a serem feitas, o Município deverá atestar este fato na CRF, no requerimento ou em documento apartado);
- Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico, apenas quando este tiver sido necessário.

4. Requisitos do PU (art. 31 do Decreto nº 9.310/18)

- Áreas ocupadas, sistema viário e unidades imobiliárias existentes e projetadas;
- Unidades imobiliárias a serem regularizadas, as características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver (esse item só será exigido caso o interessado esteja regularizando também as edificações, o que não é obrigatório);
- Quadras e subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada, quando for o caso;
- Logradouros, espaços livres, áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- Áreas já usucapidas ou regularizadas de outra forma (que tenham matrícula própria, para impedir a duplicidade);
- Medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações, quando houver;
- Obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias;
- Outros requisitos definidos pelo poder público municipal.

5. Requisitos de qualificação dos beneficiários

- Em Reurb-S sobre bem público (art. 10 do Decreto nº 9.310/18):
- Nome completo;
- Estado civil ;
- CPF.
- Nos demais casos (art. 38 do Decreto nº 9.310/18):
- Nome completo;
- Estado civil;
- Profissão;
- RG e CPF;
- Filiação.



Alexandre Mota



Natalia Mathis



Realização

Lei Rouanet

Registro de Imóveis do Brasil

MINISTÉRIO DA CULTURA

GOVERNO DO BRASIL
DO LADO DO POVO BRASILEIRO



Cacio Murilo de Vasconcelos para Magnific