



## REURB - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

(Lei nº 13.465/17 e Decreto nº 9.310/18)

### PASSO A PASSO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

(art. 31 e seguintes, da Lei nº 13.465/17)

**I - Fundamento legal:** art. 9º e seguintes, da Lei nº 13.465/17, Decreto nº 9.310/18 e art. 692 e seguintes da CNRR-CGJ/RS, Prov.01/2020, Provimento Nº 144 de 25/04/2023 CNJ.

**II – O que é Reurb:** Regularização Fundiária Urbana (Reurb) é o 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, de modo a garantir o direito social à moradia (art. 9º, da Lei nº 13.465/17 e art. 1º, do Decreto nº 9.310/18).

**III - Objetivo:** identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior; criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes; ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados; promover a integração social e a geração de emprego e renda; estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade; garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas; garantir a efetivação da função social da propriedade; ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes; concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo; prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais; conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; e franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária (art.10, da Lei nº 13.465/17 art. 2º, do Decreto nº 9.310/18).

**IV – Onde começar?** é necessário, primeiramente, que os núcleos urbanos informais consolidados sejam identificados para, em seguida, serem especificados os procedimentos aplicáveis a cada um deles e quais fases deverão ser seguidas, uma vez que os procedimentos e as fases variam de acordo com as especificidades de cada caso, conforme os exemplos abaixo:

- a) Núcleos urbanos informais consolidados antes de 19 de dezembro de 1979 podem ser regularizados pelo procedimento de regularização fundiária urbana inominada;
- b) Núcleos urbanos informais consolidados que possuem apenas problemas de titulação dos ocupantes podem ser regularizados de forma simplificada/sumária;
- c) Núcleos urbanos informais consolidados com infraestrutura essencial implantada (em que não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados) permitem a apresentação de um projeto de regularização fundiária simplificado, dispensando o cronograma físico e o termo de compromisso.

**V – Conceitos da Reurb** (art.11 e art. 13, da Lei nº 13.465/17 e art. 3º e art. 5º, do Decreto nº 9.310/18):

- a) **Núcleo urbano:** assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868/72, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;
- b) **Núcleo urbano informal:** aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;
- c) **Núcleo urbano informal consolidado:** aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;
- d) **Demarcação urbanística:** procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;
- e) **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 a 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 destes e dos



direitos reais que lhes foram conferidos;

**f) Legitimação de posse:** ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

**g) Legitimação fundiária:** mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

**h) Ocupante:** aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais;

**i) Reurb-S:** regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Público municipal ou distrital;

**j) Reurb-E:** regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não enquadrada na hipótese de Reurb-S.

**Obs.1:** o termo de compromisso referido no “item e” acima conterà o cronograma da execução de obras e serviços e da implantação da infraestrutura essencial e poderá prever compensações urbanísticas e ambientais, quando necessárias (art. 3º, §2º, do Decreto nº9.310/18).

**VI - Fases da Reurb** (art. 28, da Lei nº 13.465/17 e art. 21, do Decreto nº 9.310/18):

**Fase 1** - requerimento dos legitimados;

**Fase 2** - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

**Fase 3** - elaboração do projeto de regularização fundiária;

**Fase 4** - saneamento do processo administrativo;

**Fase 5** - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

**Fase 6** - expedição da CRF pelo Município; e

**Fase 7** - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.



F1

**1. Requerimento dos Legitimados:** as pessoas legítimas precisam pedir ao Poder Público Municipal que seja instaurada a Reurb em determinado local, vide “ANEXO I” para modelo de requerimento de instauração de Reurb. Contudo, a Reurb poderá ser instaurada de ofício pelo Município, em razão de sua competência constitucional (art. 30, VIII, da Constituição Federal de 1988).

**Obs.1:** a Lei da Reurb dispõe que são legitimados para requerer a sua instauração (art.14, da Lei nº 13.465/17 e art. 7º, do Decreto nº 9.310/18):

**a)** A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

**b)** Os seus 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;

**c)** Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

**d)** A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

**e)** O Ministério Público.

**Obs.2:** os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro (art. 14, §1º, da Lei nº 13.465/17 e art. 7º, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.3:** nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais (art. 14, §2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 7º, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs. 4:** 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 (art. 14, §3º, da Lei nº 13.465/17 e art. 7º, §3º, do Decreto nº 9.310/18).



## F2 2. Processamento administrativo do pedido (requerimento):

**2.1. Decisão instauradora:** a Reurb será instaurada por decisão do Município, que é instrumentalizada pela abertura de um processo administrativo (art. 32, da Lei nº 13.465/17 e art. 25, do Decreto nº 9.310/18), vide “ANEXO II” para modelo de decisão instauradora.

**Obs.1:** na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso (art. 32, parágrafo único, da Lei nº 13.465/17 e art. 25, parágrafo único, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.2:** a lei não definiu os prazos entre uma etapa e outra durante o procedimento administrativo de regularização fundiária, apenas fixou que o município deverá classificar, no prazo de 180 dias, uma das modalidades da Reurb, ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento. A situação ideal é que o Município defina um cronograma mínimo com prazos entre as etapas da regularização fundiária, para que o procedimento não se atrase, prejudicando a empresa contratada ou o legitimado individual ou coletivo. O ideal é que nesse momento o Município indique eventuais padrões dos memoriais descritivos, das plantas e representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos que pretende ver realizados na Certidão de Regularização Fundiária - CRF (art. 47, da Lei nº 13.465/17 e art. 45, do Decreto nº 9.310/18).

**2.2. Cadastro de ocupante:** consiste em coletar dados pessoais e da renda familiar do ocupante<sup>1</sup> que permita a classificação de modalidade individual, bem como a escolha do título final para outorga do direito real referente à unidade regularizada.

**Obs.1:** a lei determina que o cadastro seja feito preferencialmente em nome da mulher (art. 10, XI, da Lei nº 13.465/17 e art. 2º, XI, do Decreto nº 9.310/18).

### 2.2.1. Dados mínimos objeto de cadastro:

#### 2.2.1.1. Dados pessoais do ocupante:

**a) Na Reurb (S ou E) sobre bem privado, ou Reurb – E sobre bem público** (art. 41, VI, da Lei nº 13.465/17): nome do ocupante, estado civil, profissão, número do CPF e do RG e filiação (nome dos pais);

**b) Na Reurb-S, promovida sobre bem público** (art. 10, §2º, do Decreto nº 9.310/18): nome completo do ocupante, estado civil e CPF.

**Obs.1:** as informações de regime de bens do casamento, bem como a qualificação do cônjuge não são obrigatórias para o cadastro de ocupante. Contudo, é importante colher estes dados considerando os reflexos patrimoniais que surgem com o registro do título outorgado ao ocupante.

#### 2.2.1.2. Dados de posse e de propriedade de outros bens

 (art. 23, §1º, da Lei nº 13.465/17):

**a)** Se o ocupante é concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;

**b)** Se o ocupante já foi contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

**c)** Se a unidade regularizada é não residencial em núcleo exclusivamente comercial ou industrial e não teve interesse público reconhecido.

**Obs.1:** a resposta positiva de alguns dos itens acima impede o uso da legitimação fundiária na Reurb-S, mas o ocupante pode ser titulado por outra forma.

#### 2.2.1.3. Dados de renda familiar

 (art. 6º, do Decreto nº 9.310/18):

**a)** Renda do ocupante principal; e

**b)** Renda do cônjuge ou companheiro do ocupante.

**Obs.1:** a renda familiar do ocupante é o dado indispensável à classificação de modalidade.

**2.2.2. Ficha de cadastro de ocupante de unidade imobiliária e planejamento dos direitos reais a serem outorgados:** o cadastro de ocupante precisa ser finalizado quando o Município pretende titular o ocupante vinculado-o a sua unidade e declarando direito real outorgado (art.40, III, da Lei nº13.465/17),

<sup>1</sup> Art.11, VIII, da Lei nº13.465/2017. Ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.



vide “ANEXO III” para modelo de ficha de cadastro de ocupante.

**2.3. Classificação da modalidade:** há duas modalidades de Reurb, são elas: S (social) e E (específica). A classificação é um ato praticado exclusivamente pelo Município (art. 30, I, da Lei nº 13.465/17 e art. 23, I, do Decreto nº 9.310/18) e consiste em declarar se o núcleo possui ocupantes predominantemente de baixa renda ou não (art.13 , I e II, da Lei nº 13.465/17 e art. 5º, I e II, do Decreto nº 9.310/18). O critério de classificação é a renda familiar ou a natureza não residencial do imóvel.

**Obs.1:** na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação da modalidade será de responsabilidade do ente federativo instaurador (art. 30, §1º, da Lei nº 13.465/17 e art. 23, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.2:** o Município ou o Distrito Federal deverá classificar e fixar, no prazo de cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento (art. 30, §2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 23, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.3:** 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 (art. 30, §3º, da Lei nº 13.465/17 e art. 23, §3º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.4:** no mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E (art. 5º, §4º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.5:** a regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de Reurb-E (art. 5º, §6º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.6:** a classificação da modalidade da Reurb de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município ou do Distrito Federal, ou quando for o caso, dos Estados e da União, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária (art. 5º, §7º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.7:** a classificação da modalidade visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas (art. 13, §5º, da Lei nº 13.465/17, art. 5º, §8º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.8:** para a classificação da Reurb na modalidade Reurb-S, a composição ou a faixa da renda familiar para definição de população de baixa renda poderá ser estabelecida em ato do Poder Público municipal ou distrital, consideradas as peculiaridades locais e regionais de cada ente federativo. A referida renda familiar não poderá ser superior ao quádruplo do salário mínimo vigente no País (art. 6º, e parágrafo único, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.9:** serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à Reurb-S (art. 13, §1º, da Lei nº 13.465/17 e art. 5º, §1º, art. 54, do Decreto nº 9.310/18 e art. 733, da CNR-CGJ/RS):

- a) O primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
- b) O registro da legitimação fundiária;
- c) O registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
- d) O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
- e) A primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;
- f) A aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;
- g) O primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S;
- h) A averbação das edificações de conjuntos habitacionais ou condomínios;
- i) A abertura de matrícula para a área objeto da regularização fundiária, quando necessária;
- j) A abertura de matrículas individualizadas para as áreas públicas resultantes do projeto de regularização;
- k) A emissão de certidões necessárias para os atos previstos na **Obs.9** acima. As certidões referidas são relativas à matrícula, à transcrição, à inscrição, à distribuição de ações judiciais e aos registros efetuados no âmbito da Reurb, entre outras (art. 54, parágrafo único, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.10:** as isenções de custas e emolumentos aplicam-se a partir da classificação, pela autoridade competente, como Reurb-S (art. 53, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.11:** não estão compreendidas na isenção as notificações, intimações, editais e demais atos não previstos na listagem da **Obs.9** acima que o Município requerer que sejam feitas pelo Registro de Imóveis,



devendo haver o correspondente pagamento de emolumentos antecipadamente (art. 733, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.12:** para a aplicação das isenções de custas e emolumentos na fase de processamento administrativo da Reurb-S anterior à emissão da CRF, o interessado apresentará documento emitido pela autoridade competente que ateste a classificação da regularização do núcleo urbano informal como Reurb-S (art. 53, §3º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.13:** é vedado ao Oficial do Registro de Imóveis exigir comprovação de pagamento ou quitação de tributos, entendidos como impostos, taxas, contribuições ou penalidades e demais figuras tributárias nos atos de registros ou averbações relativos a Reurb-S (art. 13, §2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 55, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.14:** o disposto nas **Obs.9** e **Obs.13** acima aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016 (art. 13, §3º, da Lei nº 13.465/17, art. 5º, §3º, do Decreto nº 9.310/18 e art. 734, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.15:** na Reurb, os Municípios e o Distrito Federal poderão admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado (art. 13, §4º, da Lei nº 13.465/17 e art. 5º, §5º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.16:** para a dispensa de custas e emolumentos prevista na Lei nº 13.465/17, será apresentado o título de legitimação fundiária, de posse ou outro instrumento de aquisição, pelos legitimados ou pelos ocupantes, ao oficial do cartório de registro de imóveis competente, no prazo máximo de um ano, contado da data de emissão do título (art. 56, da Lei nº 13.465/17).

**Obs.17:** a classificação da modalidade é uma das etapas mais sensíveis no procedimento de Reurb e produz três reflexos:

**a)** Permite distribuir a matriz de responsabilidade pelo custo da elaboração do Projeto de Regularização Fundiária, das obras de infraestrutura essencial e eventual realocação de ocupantes em área de risco insanável;

**b)** Autoriza a gratuidade dos emolumentos para a realização de buscas, emissão de certidão e prática de atos notariais e de registro;

**c)** Impede a regularização de unidades edificadas ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água localizadas na faixa não edificável dotada de largura mínima de 15 metros de cada lado exclusivamente para ocupantes classificados como Reurb-E.

**Obs.18:** a classificação da modalidade pressupõe uma abertura de procedimento de Reurb, seja pela apresentação do requerimento ao Município, seja pela instauração de ofício, seguida de uma classificação expressa ou tácita. Não basta, por exemplo, a edição de um documento genérico mencionando a classificação de modalidade em núcleo sem que haja a instauração formal da Reurb.

**2.4. Buscas:** instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado (art. 31, da Lei nº 13.465/17 e art. 24, do Decreto nº 9.310/18), ou seja, faz-se busca de matrículas dos proprietários ou responsáveis pela formação do núcleo, das matrículas do confrontantes e das matrículas atingidas pelo perímetro interno da Reurb (Exemplo: como as adquiridas por usucapião), vide **"ANEXO IV"** para modelo de formulário de solicitação de buscas no Registro de Imóveis.

**Obs.1:** havendo resultado negativo no cartório da circunscrição do imóvel, deve ser realizada busca no cartório da circunscrição anterior, ou seja, caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências junto às serventias anteriormente competentes, por meio da apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível (art. 31, §7º, da Lei nº 13.465/17 e art. 24, §13, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.2:** 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 (art. 24, §15, do Decreto nº 9.310/18).

**2.5. Notificações:** a notificação é a fase do processamento administrativo em que o **Município** dá ciência a eventuais interessados sobre o processamento da Reurb perante o Município, cabendo, assim, ao Poder Público municipal ou distrital notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de 30 dias, contado da data de recebimento da notificação (art. 31, §1º, da Lei nº 13.465/17 e art. 24, §1º, do Decreto nº 9.310/18). 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 30 dias, contado da data de recebimento da notificação (art. 31, §2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 24, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**2.5.1. Os principais interessados**, segundo a Lei nº 13.465/17 e o Decreto nº 9.310/18, são:

- a) O titular da matrícula/transcrição de origem responsável pela formação do núcleo urbano informal;
- b) O titular da matrícula/transcrição confrontante;
- c) O titular de outros direitos reais na matrícula/transcrição de origem do responsável pela formação do núcleo urbano informal ou na matrícula/transcrição confrontante (titulares de usufruto, de hipoteca, de servidão, etc.);

**Obs.1:** atentar-se que titular de direito real não é somente o proprietário da matrícula/transcrição, mas também envolve o credor de outro direito real registrado como aqueles elencados no art.1.225, do Código Civil<sup>2</sup>.

d) Os proprietários não responsáveis pela formação do núcleo informal, que são proprietários de matrículas existentes no perímetro interno da Reurb, como no caso de áreas já registradas e oriundas de processo de usucapião;

e) Terceiros interessados (Exemplo: confrontantes, posseiros).

**2.5.2. Como serão realizadas as notificações:**

a) A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição do imóvel e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço (art. 31, §4º, da Lei nº 13.465/17 e art. 24, §4º, do Decreto nº 9.310/18).

b) A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30 dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos: quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e quando houver recusa da notificação por qualquer motivo (art. 31, §5º, da Lei nº 13.465/17 e art. 24, §5º, do Decreto nº 9.310/18).

c) As intimações e notificações no Decreto nº 9.310/18 serão feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos cartórios de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio do intimado ou notificado. Se o destinatário se recusar a receber ou a dar recibo, ou se o seu paradeiro for desconhecido, o oficial competente certificará a circunstância e a intimação ou a notificação será feita por edital e a contagem do prazo terá início 10 dias após a última publicação (art. 85 e parágrafo único, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.1:** a ausência de manifestação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados será interpretada como concordância com a Reurb (art. 31, §6º, da Lei nº 13.465/17 e art. 24, §6º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.2:** o Poder Público municipal ou distrital poderá promover alterações no projeto de regularização fundiária em decorrência do acolhimento, total ou parcial, das impugnações referidas no art. 24, §1º e §2º, do Decreto nº9.310/18 ( art. 24, §3º, do Decreto nº9.310/18).

**Obs.3:** o procedimento extrajudicial de composição de conflitos será iniciado caso a impugnação não seja acolhida (art. 24, §7º, do Decreto nº9.310/18).

**Obs.4:** a notificação conterà 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 (art. 24, §8º, do Decreto nº9.310/18).

**Obs.5:** 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 (art. 24, §9º, do Decreto nº9.310/18).

**Obs.6:** 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, e dar seguimento à Reurb se o impugnante não apresentar recurso no prazo de 15 dias, contado da data da notificação da decisão de rejeição (art. 24, §10, do Decreto nº9.310/18).

**Obs.7:** 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 (art. 24, §11, do Decreto nº9.310/18).

**Obs.8:** considera-se infundada a impugnação que: não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a

2 Art. 1.225. São direitos reais: I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese; XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; XII - a concessão de direito real de uso; XIII - a laje; XIV - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão.



Reurb avança na propriedade do impugnante; não apresentar motivação, ainda que sumária; ou versar sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb em andamento (art. 24, §12, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.9:** o requerimento de instauração da Reurb ou, na forma do regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de quaisquer dos legitimados garante, perante o Poder Público, aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas unidades imobiliárias, preservadas as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento da Reurb (art. 31, §8º, da Lei nº 13.465/17 e art. 24, §14, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.10:** fica dispensado o procedimento de busca e notificações se forem adotados os procedimentos da demarcação urbanística (art. 31, §9º, da Lei nº 13.465/17 e art. 24, §16, do Decreto nº 9.310/18).

**2.5.3. Procedimento extrajudicial de composição de conflitos:** os Municípios poderão criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça estaduais, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual (art. 34, da Lei nº 13.465/17 e art. 27, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.1:** o modo de composição e funcionamento das câmaras acima referidas será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal ou distrital e, na falta deste, pelo disposto na Lei nº 13.140/15 (art. 34, §1º, da Lei nº 13.465/17 e art. 27, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.2:** se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF (art. 34, §2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 27, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.3:** os Municípios e o Distrito Federal poderão instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb (art. 34, §3º, da Lei nº 13.465/17 e art. 27, §3º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.4:** a instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição (art. 34, §4º, da Lei nº 13.465/17 e art. 27, §4º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.5:** os Municípios e o Distrito Federal poderão, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas nos Tribunais de Justiça (art. 34, §5º, da Lei nº 13.465/17 e art. 27, §5º, do Decreto nº 9.310/18).

F3

**3. Projeto de Regularização Fundiária (PRF):** instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas (art. 33, da Lei nº 13.465/17 e art. 26, do Decreto nº 9.310/18). É um documento composto de peças técnicas suficientes para a regularização urbanística, e se for o caso, ambiental (art.12, da Lei nº 13.465/17 e art. 4º, do Decreto nº 9.310/18), sendo elaborado na terceira fase da Reurb caso seja preciso regularizar o parcelamento do solo, as edificações ou a infraestrutura essencial perante o Município e o Cartório de Registro de imóveis.

**Obs.1:** o projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso (art.35, parágrafo único, da Lei nº 13.465/17).

**Obs.2:** na hipótese de núcleo urbano informal localizado em mais de um Município e de não ser possível o seu desmembramento, de forma que cada parcela fique integralmente no território de um Município, o projeto urbanístico deverá assinalar a sua divisão territorial (art.33, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.3:** na hipótese de a divisão territorial atingir a unidade imobiliária de modo que esta fique localizada em mais de um Município, os Poderes Públicos municipais poderão instaurar os procedimentos da Reurb de forma conjunta (art.33, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.4:** não instaurado o procedimento de forma conjunta, o Poder Público municipal que instaurar a Reurb indicará apenas as unidades imobiliárias cuja maior porção territorial esteja situada em seu território (art.33, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.5:** o projeto de regularização fundiária é dispensável quando existe o parcelamento do solo registrado e coincidente com a situação fática, ou seja, quando se trata de Reurb meramente titulatória ou de regularização de edificações.

**Obs.6:** a elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer Reurb, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação, exceto: na hipótese prevista no art. 69, da Lei nº 13.465/17<sup>3</sup>, e quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em

3 Art. 69. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto,



que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente (art. 21, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.7:** 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 (art. 21, §3º, do Decreto nº 9.310/18).

**3.1. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial** obedecerão aos seguintes procedimentos (art. 33, §1º, da Lei nº 13.465/17 e art. 26, §1º e §2º, do Decreto nº 9.310/18):

**a)** Na Reurb-S, operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao referido ente público ou ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária, nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e operada sobre área titularizada por particular, 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;

**b)** Na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e

**c)** Na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, 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.

**Obs.1:** na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial nos termos do art. 36, §1º, da Lei nº 13.465/17<sup>4</sup> (art. 33, §2º, da Lei nº 13.465/17).

**Obs.2:** os custos a que se referem as **letras “b” e “c”** acima, incluem a elaboração do projeto de regularização fundiária, as compensações urbanísticas e ambientais, e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária (art.26, §3º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.3:** 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 (art.26, §4º, do Decreto nº 9.310/18).

**3.2. O Projeto de Regularização Fundiária conterà**, no mínimo (art. 35, da Lei nº 13.465/17 e art. 30, do Decreto nº 9.310/18):

**a)** Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento (vide **observação geral nº 39**, sobre levantamento topográfico georreferenciado), subscrito por profissional legalmente habilitado, 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;

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

**c)** Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

**d)** Projeto urbanístico;

**e)** Memoriais descritivos;

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

**g)** Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

**Obs.1:** para que seja aprovada a Reurb de área de núcleos urbanos informais, ou de parcela dela, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, será elaborado o estudo técnico para situação de risco acima referido, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela afetada (art. 39, da Lei nº 13.465/17 e art. 36, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.2:** na hipótese prevista na **obs.1** acima, a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da Reurb (art. 39, §1º, da Lei nº 13.465/17 e art. 36, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.

4 Art. 36, § 1º. Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos: I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; III - rede de energia elétrica domiciliar; IV - soluções de drenagem, quando necessário; e V - outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.



**Obs.3:** o estudo técnico referido será elaborado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART, ou de documento equivalente, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público (art. 36, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.4:** estes 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 (art. 36, §3º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.5:** na Reurb-S de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, o Poder Público municipal ou distrital providenciará a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado (art. 39, §2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 36, §4º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.6:** na hipótese a que se refere a **obs.5** acima, 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 (art. 36, §5º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.7:** 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 (art. 36, §6º, do Decreto nº 9.310/18).

**h)** Estudo técnico ambiental, quando for o caso;

**i)** 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

**j)** termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no item acima. Para mais informações sobre o termo de compromisso vide **observação geral nº 38**.

**Obs.1:** na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos itens “i” e “j” acima (art. 30, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.2:** na hipótese a que se refere a **Obs.1** acima, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial definida no art. 31, §1º, do Decreto nº 9.310/18<sup>5</sup> e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados (art. 30, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.3:** o projeto de regularização fundiária considerará as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso (art. 35, parágrafo único, da Lei nº 13.465/17 e art. 30, §3º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.4:** 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 cumprimento do cronograma (art. 30, §4º, do Decreto nº 9.310/18).

**3.2.1. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação** (art.36, da Lei nº 13.465/17 e art. 31, do Decreto nº 9.310/18):

**a)** Das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

**b)** Das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

**c)** Das 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;

**d)** Quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

**e)** Dos logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

**f)** De eventuais áreas já usucapidas;

5 Art. 31, § 1º. Para fins do disposto na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto, consideram-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos: I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; III - rede de energia elétrica domiciliar; IV - soluções de drenagem, quando necessárias; e V - outros equipamentos a serem definidos pelo Poder Público municipal ou distrital em função das necessidades locais e das características regionais.



- g) Das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- h) Das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- i) Das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias; e
- j) De outros requisitos que sejam definidos pelo Poder Público municipal ou distrital.

**Obs.1:** o Poder Público municipal ou distrital definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização fundiária, 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 13.465/17 e art. 31, §5º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.2:** a inexistência de regulamentação dos requisitos a **obs.1** acima não impedirá o processamento da Reurb e o registro da CRF (art. 31, §6º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.3:** a identificação e caracterização da unidade imobiliária derivada de parcelamento de solo será feita com a indicação do seu número e de sua quadra, sua localização e nome do logradouro para o qual faz frente e, se houver, designação cadastral. Quando não houver indicação do número da unidade imobiliária e da quadra, deverá ser consignado se fica do lado par ou ímpar do logradouro, e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima (art. 701 e parágrafo único, da CNRR-CGJ/RS).

**Obs.4:** a planta e o memorial descritivo serão assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou do RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público (art. 36, §5º, da Lei nº 13.465/17 e art. 31, §7º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.5:** as áreas já usucapidas referidas no item “f” acima constarão do projeto de regularização fundiária com a área constante na matrícula ou na transcrição e com a observação de se tratar de unidade imobiliária já registrada e oriunda de processo de usucapião e a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária deverá ser averbada na matrícula existente (art. 31, §8º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.6:** na hipótese de utilização, pelo poder público, de peças técnicas e projetos de regularização fundiária elaborados por empresas privadas e particulares em geral, será necessária, para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), a anuência dos autores ou de quem detenha os direitos autorais (art. 36, §6º, da Lei nº 13.465/17).

**Obs.7:** as unidades desocupadas e não comercializadas do titular originário do domínio da área alcançadas pela Reurb, na forma do item “a” acima, poderão ser caucionadas ou averbadas em alienação fiduciária e colocadas em garantia para as obras de infraestrutura essenciais, consignando-se o poder público como beneficiário da garantia estabelecida (art. 36, §7º, da Lei nº 13.465/17).

**Obs.8:** os projetos e as obras de infraestrutura essencial na Reurb-S ou Reurb-E, incluindo vias de acesso, iluminação pública, solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais, ligações domiciliares de abastecimento de água e de energia elétrica e valores despendidos com indenizações aos antigos proprietários, poderão ser financiados com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), bem como por outras fontes de financiamento públicas, privadas ou internacionais (art. 37, §1º, da Lei nº 13.465/17).

**Obs.9:** garantida a previsão de restituição integral dos valores disponibilizados, ficam autorizados a realizar as operações financeiras para as obras de infraestrutura referidas na **obs.7** acima os órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista, que operem na execução de política habitacional e de infraestruturas conexas (art. 37, §2º, da Lei nº 13.465/17).

**Obs.10:** as garantias para as operações financeiras para as obras de infraestrutura e melhorias essenciais para a Reurb são as previstas no art. 17, da Lei nº 9.514/97<sup>6</sup>, e deverão ser incluídas na Certidão de Regularização Fundiária - CRF (art. 37, §3º, da Lei nº 13.465/17).

**Obs.11:** o cálculo dos valores devidos pelos beneficiários da Reurb poderá ser realizado adotando-se como critério as áreas dos imóveis regularizados, individualmente considerados (art. 37, §4º, da Lei nº 13.465/17).

**Obs.12:** fica autorizada a transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, prevista no art. 35, da Lei nº 10.257/01<sup>7</sup> (Estatuto da Cidade), para fins de viabilizar a elaboração de projetos, a indenização e a realização das obras de infraestrutura em

6 Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por: I – hipoteca; II - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis; III - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis; IV - alienação fiduciária de coisa imóvel.

7 Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de: I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários; II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.



projetos de Reurb-S. As prefeituras poderão receber imóveis para o atendimento das finalidades acima previstas, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado ou desapropriado amigavelmente (art. 37-A e parágrafo único, da Lei nº 13.465/17).

**3.2.2. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo (art. 32, do Decreto nº 9.310/18):**

- a) A descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características;
- b) A descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal;
- c) A enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e 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; e
- d) Quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591/64<sup>8</sup>.

**3.2.3. Na Reurb-E, o Município deverá definir, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela (art. 38, da Lei nº 13.465/17 e art. 35, do Decreto nº 9.310/18):**

- a) Implantação dos sistemas viários;
- b) Implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- c) Implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e daquelas indicadas no estudo técnico ambiental.

**Obs.1:** as responsabilidades acima poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E (art. 38, §1º, da Lei nº 13.465/17 e art. 35, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.2:** os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E (art. 38, §2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 35, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

F4

**4. Saneamento do processo administrativo:** fase em que o Município saneia vícios eventualmente existentes, como por exemplo: ausência de notificação ou notificação defeituosa ou ausência de edital, ausência de classificação da modalidade da Reurb, revisão da classificação da modalidade da Reurb, no caso de ter sido imposta por transcurso do prazo de 180 dias, entre outros. No curso do procedimento administrativo da Reurb pode ser necessário que o Município verifique se o roteiro legal foi seguido adequadamente, ou se ainda é necessária tomar alguma medida para corrigir seu regular andamento. Caso verifique a necessidade de ajustes para corrigir eventuais irregularidades, o ideal é que o Município concentre, em um único momento, a resolução de todas as pendências, sob pena da reiteração de decisões saneadoras representar indicativo de incapacidade e ineficiência dos agentes públicos municipais que conduzem o procedimento de Regularização Fundiária. Todavia, isso não impede que sejam proferidas várias decisões saneadoras durante o processamento da Reurb. Assim, após a elaboração do projeto de regularização fundiária, seria o momento ideal para o Município verificar se alguma etapa anterior não foi integralmente cumprida e se o referido projeto está apto para aprovação. Diante da inexistência de defeitos a serem corrigidos, a decisão saneadora será proferida em conjunto com a decisão de conclusão da Reurb, sendo desnecessária a promulgação de duas decisões.

F5

**5. Decisão da autoridade competente:** trata-se de decisão de conclusão da Reurb.

**5.1. O pronunciamento da autoridade competente** que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá (art. 40, da Lei nº 13.465/17 e art. 37, do Decreto nº 9.310/18):

- a) Aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da Reurb;
- b) Indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado<sup>9</sup>; e
- c) Identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os seus direitos reais.

**Obs.1:** as intervenções previstas no item “b” acima consistem em obras de implantação da infraestrutura

<sup>8</sup> Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm)>.

<sup>9</sup> Este item refere-se ao termo de compromisso previsto no art. 35, X e art. 38, da Lei 13.465/17 e art. 30, X e art. 35, do Decreto 9.310/18, melhor explicado no **item 38 das observações gerais** abaixo.



essencial, serviços e compensações, dentre outras (art. 37, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.2:** na hipótese de constituição de direitos reais feita por título individual, a autoridade competente fica dispensada do cumprimento do disposto no item “c” acima art. 37, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

F6

**6. Expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo Município:** é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e a lista dos beneficiários. É de competência exclusiva do Município a sua emissão e conforme disposição do art. 41, da Lei nº 13.465/17 e do art. 38, do Decreto nº 9.310/18. A CRF é o título apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis devidamente acompanhado do Projeto de Regularização Fundiária e a listagem final de ocupantes, se for o caso, e consiste no documento que resume a regularização fundiária ocorrida no âmbito administrativo da Prefeitura para o Oficial do Registro de Imóveis. Por isso, a qualificação do Oficial é meramente formal.

**6.1. A CRF deverá conter**, no mínimo (art. 41, da Lei nº 13.465/17, art. 38, do Decreto nº 9.310/18 e art. 698, da CNNR-CGJ/RS):

- a) O nome do núcleo urbano regularizado;
- b) A localização do núcleo urbano regularizado;
- c) A modalidade da Reurb;
- d) Os responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma;
- e) A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível; e
- f) A listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, que conterá o nome do ocupante, o seu estado civil, a profissão, o número de inscrição no CPF, o número do RG e a sua filiação (nome dos pais).
- g) Declaração sobre se a aprovação municipal contempla, além da urbanística, a ambiental, nos termos do art. 12, da Lei nº 13.465/17<sup>10</sup>;
- h) Planta aprovada do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando possível;
- i) Memoriais descrevendo a gleba, a área objeto da regularização, se diversa, as unidades imobiliárias, áreas públicas e demais áreas previstas no projeto urbanístico;
- j) Projeto urbanístico contendo as áreas ocupadas, o sistema viário, áreas públicas, quadras e unidades imobiliárias, existentes ou projetados, inclusive de eventuais áreas já usucapidas;
- k) Indicação expressa de cumprimento dos requisitos legais exigidos para sua emissão.

**Obs.1:** a CRF, na hipótese de Reurb somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de registro de imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado (art. 38, parágrafo único, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.2:** a emissão da CRF goza de presunção de legitimidade, devendo indicar expressamente que foram cumpridos os requisitos legais exigidos para sua emissão (art. 697, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.3:** a CRF indicará a modalidade de organização do núcleo como parcelamento do solo, ou condomínio edilício ou de lotes, ou conjunto habitacional, bem como a existência de lajes e de condomínios urbanos simples, considerando-se atendidas as exigências legais pertinentes a esses institutos (art. 698, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.4:** na listagem integrante ou complementar à CRF, bastará a indicação do nome civil completo e CPF dos beneficiários e de seu eventual cônjuge ou companheiro, podendo os demais dados serem complementados oportunamente (art. 698, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.5:** caso a listagem da CRF ou a listagem complementar reconheça direito real não derivado de legitimação fundiária ou de posse, o Ente Público promotor da regularização deverá apresentar minuta do instrumento-padrão indicativo do direito real constituído, declarando possuir os originais arquivados e subscritos por seus beneficiários (art. 698, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.6:** caso não conste da CRF a aprovação ambiental pelo Município ou declaração de que esta foi efetuada pelo órgão estadual competente, será exigida a apresentação do documento correspondente (art. 698, §4º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.7:** na Reurb-E, a CRF apresentada para registro será instruída com o termo de compromisso entre as autoridades competentes do Poder Público municipal e os responsáveis pela implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, bem como dos estudos técnicos, quando for o caso (art. 698, §5º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.8:** recebida a CRF sem a observância do parágrafo anterior, cumprirá ao Registrador de Imóveis emitir a respectiva nota de exigência no prazo de 15 dias (art. 698, §6º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.9:** havendo confirmação da dispensa do termo de compromisso pelo Poder Público, o Registrador

<sup>10</sup> Art. 12. A aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e, na hipótese de o Município ter órgão ambiental capacitado, à aprovação ambiental.



competente informará o Ministério Público, mediante ofício destinado à Promotoria de Justiça local, para fins de acompanhamento da situação e adoção de eventuais providências que entender cabíveis para assegurar o cumprimento do disposto no art. 38, da Lei nº 13.465/17<sup>11</sup>, situação que não obstará o registro (art. 698, §7º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.10:** para a Reurb de núcleo urbano decorrente de empreendimento já registrado, em que não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, a CRF poderá ser emitida apenas para tal finalidade, sendo apresentada de modo simplificado, atestando a implantação do núcleo nos exatos termos do projeto registrado e conter a listagem de ocupantes (art. 699, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.11:** os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pelo Município, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF, inclusive no que tange ao georreferenciamento (art. 700, da CNNR-CGJ/RS). Os memoriais descritivos deverão vir subscritos apenas pelo responsável técnico do projeto e não demandarão aprovações dos órgãos públicos, devendo estar em simetria com o contido na CRF (art. 700, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.12:** o indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação (art. 39, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.13:** a Certidão, portanto, representa um verdadeiro resumo do que consta arquivado no Município e do que foi praticado no processo.

**Obs.14:** considerando que a Reurb pode ser feita por etapas e fases, a listagem de ocupantes e a regularização das edificações pode ser realizada em momento posterior, de forma coletiva ou individual. (art. 31, §3º e art. 42, §3º, do Decreto nº 9.310/18). O beneficiário individual poderá, também, optar por fazer a regularização em etapas, ainda que lote a lote, devendo a Certidão de Regularização Fundiária – CRF conter, no mínimo, a indicação das quadras do núcleo urbano e, dentre estas, a localização do imóvel regularizando (art. 696, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

F7

**7. Registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado no Registro de Imóveis:** concluída a Reurb, deverá ser apresentado, perante o Registro de Imóveis competente, a CRF e a listagem final de ocupantes.

**Obs.1:** os atos relativos ao registro da Reurb serão realizados diretamente pelo Registrador de Imóveis da situação do imóvel, independentemente de manifestação do Ministério Público ou determinação judicial (art. 42, da Lei nº 13.465/17, art. 40, do Decreto nº 9.310/18 e art. 694, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.2:** na hipótese de núcleo urbano abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos respectivos Registradores de Imóveis (art. 43, da Lei nº 13.465/17, art. 41, do Decreto nº 9.310/18 e art. 695, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.3:** o procedimento se iniciará perante o Registrador da circunscrição em que estiver a maior porção do núcleo urbano regularizando. Após o registro da CRF, o legitimado iniciará o procedimento perante os demais Registradores envolvidos (art. 695, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.4:** o indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento não se estender à área situada sob a competência desta (art. 695, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.5:** as matrículas das unidades imobiliárias e demais áreas contidas no projeto de regularização serão abertas respeitando-se a circunscrição territorial de cada Registrador, salvo quando os imóveis estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, hipótese em que essas matrículas serão abertas pelo Registrador de Imóveis em cuja circunscrição esteja situada sua maior porção (art. 695, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.7:** os emolumentos pelos atos praticados em mais de uma circunscrição imobiliária serão calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias localizadas em cada uma delas (art. 695, §4º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.8:** o registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas respectivas disposições legais, facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial (art.724, da CNNR-CGJ/RS).

### 7.1. Documentos que deverão ser apresentados no Registro de Imóveis:

11 Art. 38. Na Reurb-E, o Distrito Federal ou os Municípios deverão definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela: I - implantação dos sistemas viários; II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.



**7.1.1. Certidão de Regularização Fundiária – CRF**, contendo os requisitos e as especificações indicadas no item 6 acima.

**Obs.1:** o procedimento de registro da CRF tramitará em prenotação única, independentemente de requerimento, e sua apresentação legitima e autoriza a prática de todos os atos necessários ao registro da Reurb e da titulação de seus beneficiários (art. 708, da CNNR-CGJ/RS).

**7.1.2. Projeto de Regularização Fundiária.**

**7.1.3. Listagem final de ocupantes**, se for o caso.

**Obs.1:** para fins de REURB, a sentença prevista nos parágrafos 4º e 5º do art. 1.228 do Código Civil<sup>12</sup> deverá vir instruída com a CRF expedida nos termos da Lei nº 13.465/17 (art. 707, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.2:** em caso de omissão no título, os dados de qualificação do adquirente poderão ser complementados diretamente no Registro de Imóveis por meio da apresentação de cópias simples da cédula de identidade (RG) ou documento equivalente, ou do CPF, da certidão de casamento e de eventual certidão de registro da escritura de pacto antenupcial ou de união estável, e declaração firmada pelo beneficiário, constando sua profissão e residência, dispensado o reconhecimento de firmas (art. 726, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.3:** os procedimentos registrais concluídos ou iniciados na vigência da Lei nº 11.977/09 poderão ser convertidos ou adaptados ao regime da Lei nº 13.465/17 mediante requerimento do legitimado, com a anuência do poder público municipal. Para a conversão ou a adaptação referida, o legitimado deverá comprovar a realização das notificações previstas no art. 31 da Lei nº 13.465/17, e solução de eventuais conflitos, dispensadas essas providências aos casos em foi adotado procedimento de demarcação urbanística (art. 730, e parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.4:** a listagem acima **não** é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

**7.2. Do procedimento de registro no Registro de Imóveis:** o procedimento de registro da CRF tramitará em prenotação única, independentemente de requerimento, e sua apresentação legitima e autoriza a prática de todos os atos necessários ao registro da Reurb e da titulação de seus beneficiários (art. 708, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.1:** o procedimento de registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF da Regularização Fundiária de interesse social ou específico é uno e deve observar o disposto na Lei nº 13.465/17 e nas normas técnicas constantes da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul - CNNR-CGJ/RS, cabendo ao Registrador de Imóveis a realização do controle de legalidade meramente formal acerca das aprovações dos órgãos competentes. Para estes fins, deverá constar na CRF a certificação, pelo Município, do cumprimento de todos os requisitos legais e procedimentais (art. 693 e parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.2:** recebida a CRF, cumprirá ao Registrador de Imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de 15 dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro (art. 44, da Lei nº 13.465/17, art. 42, do Decreto nº 9.310/18 e art. 709, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.3:** a qualificação negativa de um ou alguns nomes constantes da listagem relativos ao enquadramento da Reurb-S e legitimações (art. 23, §1º, I, da Lei nº 13.465/17<sup>13</sup>) não impede o registro da CRF (art. 709, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.4:** estando a documentação em ordem, o Registrador de Imóveis comunicará o fato ao legitimado e efetivará os atos registrais dentro do prazo legal (art. 709, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.5:** o procedimento de registro deverá ser concluído no prazo 60 dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do Registrador de Imóveis (art. 709, §3º, da CNNR-CGJ/RS art. 44, §5º, da Lei nº 13.465/17 e art. 42, §8º, do Decreto nº 9.310/18).

12 Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. §4º. O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante. § 5º. No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

13 Art. 23. 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. § 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições: I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;



**Obs.6:** no prazo referido na **obs.4** acima, o Registrador procederá buscas complementares para confirmar se não existem outras matrículas ou transcrições atingidas pela regularização, além daquelas relacionadas na CRF (art. 710, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.7:** o oficial do cartório de registro de imóveis fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, uma vez cumprido este rito pelo Município (art. 44, §6º, da Lei nº 13.465/17 e art. 42, §9º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.8:** caso seja constatada a existência de imóveis cujos titulares ou confrontantes não foram relacionados na CRF, procederá sua devolução ao legitimado para que a regularize ou requeira a realização das notificações faltantes, as suas expensas (art. 710, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.8:** o Registrador de Imóveis fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, desde que o Município declare ter cumprido o disposto no art. 31 da Lei n. 13.465/17<sup>14</sup> e não sejam localizadas matrículas ou transcrições além daquelas indicadas na CRF (art. 711, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.9:** havendo necessidade de notificações complementares, o Registrador de Imóveis as emitirá de forma simplificada, contendo os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, para que compareça à sede da serventia e tome conhecimento da CRF, com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro e à perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb (art. 712, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.10:** as notificações serão feitas pelo Registrador de Imóveis, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que os notificados, querendo, apresentem impugnação no prazo comum de 30 dias, dispensado procedimento de notificação via Registro de Títulos e Documentos (art. 712, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.11:** aplica-se o art. 213, §10, da Lei nº 6.015/73<sup>15</sup> a todas as hipóteses em que haja pluralidade de proprietários ou confrontantes, em situação de condomínio, notificando-se apenas um deles de cada matrícula (art. 712, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.12:** eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados, ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação no prazo comum de 30 dias (art. 712, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.13:** a publicação do edital poderá ser feita no Diário Oficial do Município ou em jornal em meio eletrônico devidamente regulamentado, disponível na Internet, de livre acesso ao público (art. 712, §4º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.14:** o prazo comum de 30 dias para impugnação terá início no primeiro dia útil que seguir ao considerado como data da publicação do edital (art. 712, §5º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.15:** o edital conterà a finalidade a que se destina, a identificação simplificada do núcleo urbano em vias de regularização, sua localização e números das matrículas e transcrições atingidas com a Reurb, além de explicitar as consequências da não oposição ao pedido no prazo (art. 712, §6º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.16:** não há isenção de emolumentos e demais despesas para a realização de notificações pelo Registro de Imóveis, salvo em se tratando de Reurb-S (art. 712, §7º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.17:** o procedimento de registro será encerrado se o requerente não atender as exigências formuladas pelo Registrador de Imóveis no prazo de 60 dias, a contar do recebimento da nota pelo legitimado com indicação das pendências (art. 713, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.18:** se houver impugnação, o Registrador intimará o Município e o legitimado, se diverso, para que se manifestem no prazo de 10 dias. Caso as partes não formalizem transação para solucioná-la, o Registrador de Imóveis encaminhará os autos ao Juiz de Direito Diretor do Foro ou ao Juiz da Vara de Registros Públicos, onde houver, para decisão (art. 714, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.19:** em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências (art. 42, parágrafo único, da Lei nº 13.465/17 e art. 40, parágrafo único, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.20:** o registro da CRF independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no INCRA, da edição de lei de inclusão do núcleo em perímetro urbano, e de existência de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS (art. 703, da CNNR-CGJ/RS, art. 44, §4º, da Lei nº 13.465/17 e art. 42, §7º, do

14 Art. 31. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

15 § 10. Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte: I - o condomínio geral, de que trata o Capítulo VI do Título III do Livro III da Parte Especial da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), será representado por qualquer um dos condôminos; II - o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), será representado pelo síndico, e o condomínio por frações autônomas, de que trata o art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, pela comissão de representantes; e III - não se incluem como confrontantes: a) os detentores de direitos reais de garantia hipotecária ou pignoratícia; ou b) os titulares de crédito vincendo, cuja propriedade imobiliária esteja vinculada, temporariamente, à operação de crédito financeiro.



Decreto nº 9.310/18).

**Obs.21:** o registro da CRF de bem imóvel público independe de lei de desafetação e de procedimento licitatório para a alienação das unidades imobiliárias. O Ente Público titular da gleba objeto da regularização poderá, por ato próprio, autorizar o Município a realizar as legitimações, o que poderá ser feito na própria CRF (art. 704 e parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.22:** o oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda, para que cancelem, parcial ou totalmente, os registros existentes no Cadastro Ambiental Rural - CAR e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas (art. 44, §7º, da Lei nº 13.465/17, art. 42, §10, do Decreto nº 9.310/18 e art. 722, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.23:** para a realização dos atos previstos no art. 13 da Lei nº 13.465/17<sup>16</sup>, é vedado ao Registrador de Imóveis exigir a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias (art. 706, da CNNR-CGJ/RS, art. 44, §3º, da Lei nº 13.465/17 e art. 42, §6º, do Decreto nº 9.310/18).

**7.3. O registro do projeto Reurb aprovado importa em** (art. 44, §1º e arts. 50, 51 e 52, todos da Lei nº 13.465/17, art. 42, §1º e arts. 48, 49 e 50, todos do Decreto nº 9.310/18 e art. 715 e seguintes, da CNNR-CGJ/RS):

**a)** Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, identificadas ou não transcrições ou matrículas anteriores da área ocupada pelo núcleo urbano, o Registrador de Imóveis abrirá nova matrícula com os dados do memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização, constando “proprietários indicados na matrícula de origem” ou “proprietários não identificados”, conforme o caso. Ato contínuo, o Registrador fará as respectivas averbações nas transcrições ou matrículas atingidas, total ou parcialmente, independentemente de retificação, unificação ou apuração de disponibilidade e remanescente e, por fim, procederá ao registro da CRF.

**b)** Registrada a CRF, o Registrador de Imóveis abrirá as matrículas individualizadas para as unidades imobiliárias resultantes do projeto de regularização aprovado, transportando os dados constantes da matrícula matriz referentes ao “registro anterior” e “proprietário” e, em seguida, registrará os direitos reais indicados na CRF, dispensada a apresentação de título individualizado. O registro dos direitos reais ao beneficiário, compreende os títulos provenientes de quaisquer dos institutos jurídicos e instrumentos de aquisição previstos na Lei nº 13.465/17 e no Decreto nº 9.310/18, conforme previsto no art. 42, §2º, do Decreto nº 9.310/18.

**Obs.1:** as matrículas relativas a unidades não adquiridas nos termos indicados na listagem permanecerão em nome do eventual titular constante na matrícula matriz (art. 716, §1º, da CNNR-CGJ/RS e art. 42, §3º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.2:** nas hipóteses de ter sido celebrado compromisso de compra e venda, contrato de cessão ou promessa de cessão, este será título hábil para a aquisição da propriedade pelos ocupantes das unidades imobiliárias objeto de Reurb quando acompanhado da prova de quitação das obrigações do adquirente e será registrado nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes resultantes da regularização fundiária (art. 52, parágrafo único, da Lei nº 13.465/17 e art. 50, parágrafo único, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.3:** as matrículas de unidades imobiliárias incorporadas ao projeto urbanístico em que haja correlação de descrição poderão ser mantidas, averbando-se a nova identificação, em função da Reurb (art. 716, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.4:** a descrição da unidade imobiliária em que não haja correlação de descrição poderá ser alterada para que haja harmonização com a descrição constante do projeto, mediante requerimento do titular de domínio, independentemente de procedimento específico de retificação (art. 716, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.5:** com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado (art. 53, da Lei nº 13.465/17, art. 51, do Decreto nº 9.310/18 e art. 721, da CNNR-CGJ/RS). As matrículas dos bens públicos serão abertas mediante requerimento do Poder Público (art. 53, parágrafo único, da Lei nº 13.465/17, art. 51, §1º, do Decreto nº

<sup>16</sup> Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades: I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo. § 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S: I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários; II - o registro da legitimação fundiária; III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade; IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada; V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados; VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S; VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.



9.310/18 e art. 716, §4º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.6:** na abertura das matrículas constarão as eventuais acessões existentes, dispensada a apresentação de habite-se e, conforme o caso, de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias (art. 717, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.7:** os atos de averbação, de registro ou abertura de matrículas decorrentes da aplicação da Lei nº 13.465/17 independem de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente (art. 718, da CNNR-CGJ/RS, art. 44, §2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 42, §4º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.8:** quando o núcleo urbano regularizado abranger imóveis ainda não matriculados, será aberta matrícula que refletirá a situação da área ocupada pelo núcleo regularizado, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente (art. 42, §5º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.9:** a existência de registros de direitos reais ou constrições judiciais, inclusive as averbações de bloqueios e indisponibilidades, não obstará a unificação das áreas, o registro da CRF e a titulação dos ocupantes por legitimação fundiária ou de posse, uma vez proferida decisão judicial específica que autorize a prática desses atos, devendo ser transportados para a matrícula matriz e matrículas das unidades imobiliárias. Nas matrículas das unidades imobiliárias adquiridas por legitimação fundiária, serão transportados apenas os ônus referentes ao próprio legitimado (art. 719, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.10:** do registro da legitimação de posse concedida para os efeitos do art.183 da Constituição Federal<sup>17</sup>, o Registrador de Imóveis fará constar que, após o decurso do prazo de 5 anos de seu registro, restará implementada a conversão automática da posse em título de propriedade, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral (art. 720, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.11:** o oficial do cartório de registro de imóveis, ao abrir as matrículas individuais decorrentes do projeto de regularização fundiária, deverá, nas matrículas de unidades imobiliárias cujo ocupante não venha a ser informado na lista de beneficiários da CRF, fazer constar o titular originário da matrícula na condição de proprietário anterior, não inserindo esse mesmo proprietário como titular atual da matrícula aberta, mas apenas inserindo, no campo relativo ao proprietário atual, texto informando que o futuro proprietário será oportunamente citado na matrícula quando do envio de listas complementares de beneficiários (art. 44, §8º, da Lei nº 13.465/17).

**Obs.12:** quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum (art. 45, da Lei nº 13.465/17 e art. 43, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.13:** na hipótese de a informação prevista na **obs.12** acima não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote (art. 45, parágrafo único, da Lei nº 13.465/17 e art. 43, parágrafo único, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.14:** para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente (art. 46, da Lei nº 13.465/17 e art. 44, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.15:** se houver dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o referido destaque na matrícula matriz (art. 46, §1º, da Lei nº 13.465/17 e art. 44, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.16:** as notificações serão emitidas de forma simplificada, indicando os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e anão apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro (art. 46, §2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 44, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.17:** as notificações previstas na **obs.16** acima serão feitas aos titulares de domínio das áreas envolvidas na Reurb, as quais ficam dispensadas quando já realizadas pelos Municípios ou pelo Distrito Federal (art. 44, §3º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.18:** na hipótese de o projeto de regularização fundiária não envolver a integralidade do imóvel

<sup>17</sup> Art. 183. 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.



matriculado, o registro será feito com base na planta e no memorial descritivo referentes à área objeto de regularização e o destaque na matrícula da área total deverá ser averbado (art. 46, §3º, da Lei nº 13.465/17 e art. 44, §4º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.19:** não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou entes da administração pública indireta (art. 47, parágrafo único, da Lei nº 13.465/17, art. 45, parágrafo único, do Decreto nº 9.310/18 e art. 705, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.20:** o 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 (art. 48, da Lei nº 13.465/17 e art. 46, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.21:** para que a CRF produza efeito de instituição e especificação de condomínio, dela deverá constar, no mínimo, os cálculos das áreas das unidades autônomas, a sua área privativa, a área de uso exclusivo, se houver, a área de uso comum e a sua fração ideal no terreno (art. 46, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.22:** o disposto na **obs.21** acima não se aplica na hipótese de a documentação referente à instituição e à especificação de condomínio acompanhar a CRF (art. 46, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.23:** na Reurb-S, fica dispensada a apresentação dos quadros de área da Norma de Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios da ABNT, NBR 12.721, ou outra que venha a sucedê-la (art. 46, §3º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.24:** o registro da CRF será feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização fundiária aprovado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula (art. 49, da Lei nº 13.465/17 e art. 47, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.25:** as unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área (art. 54, da Lei nº 13.465/17 e art. 52, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.26:** as unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão as suas matrículas abertas em nome do adquirente, nos termos estabelecidos na **obs.2** acima (art. 54, parágrafo único, da Lei nº 13.465/17 e art. 52, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.27:** 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 (art. 52, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.28:** registrada a CRF que contenha legitimação fundiária de parte das unidades imobiliárias, havendo aquelas não tituladas pela listagem que a compõe, a matrícula continuará em nome de eventual proprietário tabular, salvo se constar atribuição, total ou parcial, de unidades imobiliárias remanescentes, ao Município, por compensação pelos projetos realizados e pelos equipamentos urbanos a que teria direito se registrado regularmente o parcelamento. O Município poderá, a qualquer tempo, apresentar listagens complementares para a titulação das demais unidades imobiliárias (art 725 e parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

## VII - Observações gerais:

**1. A Reurb abrange medidas** jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes (art. 9º, da Lei nº 13.465/17 e art. 1º, do Decreto nº 9.310/18).

**2. Os poderes públicos formularão e desenvolverão** no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional (art. 9º, §1º, da Lei nº 13.465/17 e art. 1º, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**3. A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente** poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da Lei nº 13.465/17, até 22 de dezembro de 2016 (art. 9º, §2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 1º, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**4. Os Municípios poderão dispensar 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 edifícios (art. 11, §1º, da Lei nº 13.465/17 e art. 3º, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**5. Constatada a existência de 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 definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos arts.



64 e 65, da Lei nº 12.651/12<sup>18</sup>, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso (art. 11, §2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 3º, §3º, do Decreto nº 9.310/18).

**6. Cabe aos Municípios a aprovação do projeto** de regularização fundiária do núcleo urbano informal de que trata o “item 5” acima (art. 3º, §4º, do Decreto nº 9.310/18).

**7. 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 nº 9.985/00, 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 90 dias, contado da data do protocolo da solicitação (art. 11, §3º, da Lei nº 13.465/17, combinado com o art. 3º, §5º, do Decreto nº 9.310/18).

**8. Na hipótese de recusa à anuência** a que se refere o “item 7” acima pelo órgão gestor da unidade, este emitirá parecer, técnico e legalmente fundamentado, que justifique a negativa para realização da REURB (art. 3º, §6º, do Decreto nº 9.310/18).

**9. Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados 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*<sup>19</sup> (art. 11, §4º, da Lei nº 13.465/17 e art. 3º, §7º, do Decreto nº 9.310/18).

**10. A Reurb não se aplica aos núcleos urbanos informais** situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo federal (art. 11, §5º, da Lei nº 13.465/17 e art. 3º, §8º, do Decreto nº 9.310/18).

**11. É admitida a Reurb em núcleos urbanos informais situados** na faixa de fronteira estabelecida na Lei nº 6.634/79, exceto na hipótese referida no “item 10” acima (art. 3º, §9º, do Decreto nº 9.310/18).

**12. 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 (art. 3º, §10, do Decreto nº 9.310/18).

**13. 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 (art. 3º, §11, do Decreto nº 9.310/18).

**14. Aplica-se o disposto no “item 12” acima** quanto às instalações, e às suas adjacências, utilizadas de forma permanente ou não pelo Presidente da República e pelo Vice-Presidente da República, conforme indicação definida em ato do Ministro de Estado Chefe do Gabinete de Segurança Institucional da Presidência da República (art. 3º, §12, do Decreto nº 9.310/18).

**15. Aplicam-se as disposições da Lei nº 13.465/17 aos imóveis localizados em área rural**, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868/72 (art. 11, §6º, da Lei nº 13.465/17 e art. 3º, §13, do Decreto nº 9.310/18).

**16. Após a Reurb de núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais**, os Municípios e o Distrito Federal poderão efetuar o cadastro das novas unidades imobiliárias, para fins de lançamento dos tributos municipais e distritais (art. 3º, §14, do Decreto nº 9.310/18).

<sup>18</sup> Art. 64. Na Reurb-S dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana.

Art. 65. Na Reurb-E dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana.

<sup>19</sup> Cota máxima *maximorum*: nível alcançado por um curto período de tempo, em eventos de grandes cheias.



**17. A aprovação municipal e distrital da Reurb** de que trata o “item 6” acima corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, e à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado (art. 12, da Lei nº 13.465/17 e art. 4º, do Decreto nº 9.310/18). A aprovação ambiental antes mencionada corresponde à aprovação do estudo técnico ambiental (art. 4º, §1º, do Decreto nº 9.310/18 e art. 12, da Lei nº 13.465/17).

**18. Considera-se órgão ambiental capacitado** o órgão municipal que possua, em seus quadros ou à sua disposição, profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos, independentemente da existência de convênio com os Estados ou com a União (art. 4º, §2º, do Decreto nº 9.310/18 e art. 12, §1º, da Lei nº 13.465/17).

**19. Os estudos acima referidos deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado**, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 ou 65 da Lei nº 12.651/12 (art. 12, §2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 4º, §9º, do Decreto nº 9.310/18).

**20. 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 e a parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente (art. 4º, §4º, do Decreto nº 9.310/18 e art. 12, §3º, da Lei nº 13.465/17).

**20. A aprovação ambiental poderá ser feita pelos Estados**, na hipótese de o Município não ter órgão ambiental capacitado (art. 4º, §3º, do Decreto nº 9.310/18 e art. 12, §4º, da Lei nº 13.465/17).

**21. Na Reurb de Interesse Social - 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 nº 12.651/12 (art. 4º, §5º, do Decreto nº 9.310/18):

- a) Caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- b) Especificação dos sistemas de saneamento básico;
- c) Proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- d) Recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- e) 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 e das suas áreas de amortecimento, quando for o caso;
- f) 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;
- g) Comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- h) Demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

**22. Na Reurb de Interesse Específico - Reurb-E**, quando houver estudo técnico ambiental, este deverá comprovar que as intervenções da regularização fundiária implicam 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 nº 12.651/12 (art. 4º, §6º, do Decreto nº 9.310/18):

- a) Caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
- b) Identificação dos recursos ambientais, dos passivos e das fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;
- c) Especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, além de outros serviços e equipamentos públicos;
- d) Identificação das unidades de conservação, das suas áreas de amortecimento, e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;
- e) 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;
- f) Especificação da ocupação consolidada existente na área;
- g) 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;

**h)** 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;

**i)** Avaliação dos riscos ambientais;

**j)** Comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e

**k)** Demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

**23. Para fins da regularização ambiental** prevista no “**item 22**” acima, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de quinze metros de cada lado (art. 4º, §7º, do Decreto nº 9.310/18).

**24. Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural**, a faixa não edificável de que trata o “**item 23**” acima poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento (art. 4º, §8º, do Decreto nº 9.310/18).

**25. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos**, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal (art. 13, §7º, da Lei nº 13.465/17 e art. 5º, §10, do Decreto nº 9.310/18).

**26. Dos Instrumentos da Reurb** - poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos (art. 15, da Lei nº 13.465/17 e art. 8º, do Decreto nº 9.310/18):

**a)** A legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei nº 13.465/17 e do Decreto nº 9.310/18;

**b)** A usucapião, nos termos do art. 1.238 e seguintes do Código Civil, art. 9º e seguintes da Lei nº 10.257/01, e do art. 216-A, da Lei nº 6.015/73;

**c)** A desapropriação em favor dos possuidores, nos termos do art. 1.228, §§ 4º e 5º, do Código Civil.

**d)** A arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276, do Código Civil;

**e)** O consórcio imobiliário, nos termos do art. 46, da Lei nº 10.257/01;

**f)** A desapropriação por interesse social, nos termos do art. 2º, IV, da Lei nº 4.132/62;

**g)** O direito de preempção, nos termos do art. 26, I, da Lei nº 10.257/01;

**h)** A transferência do direito de construir, nos termos do art. 35, III, da Lei nº 10.257/01;

**i)** A requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do art. 1.228, §3º, do Código Civil;

**j)** A intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40, da Lei nº 6.766/79;

**k)** A alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos do art. 17, I, f, da Lei nº 8.666/93;

**l)** A concessão de uso especial para fins de moradia;

**m)** A concessão de direito real de uso;

**n)** A doação;

**o)** A compra e venda;

**p)** O condomínio de lotes a que se refere o art. 64 e seguintes, do Decreto nº 9.310/18;

**q)** O loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 78, da Lei nº 13.465/17; e

**r)** O condomínio urbano simples a que se refere art. 69 e seguintes, do Decreto nº 9.310/18.

**Obs.1:** na REURB, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos acima previstos (art. 8º, parágrafo único, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.2:** na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias (art. 16, da Lei nº 13.465/17 e art. 9º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.3:** as áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de



ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto de Reurb-E, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma estabelecida na Lei nº 13.465/17 e no Decreto nº 9.310/18, homologado pelo juiz (art. 16, parágrafo único, da Lei nº 13.465/17 e art. 9º, parágrafo único, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.4:** na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente. Nestes casos, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário (art. 17, e parágrafo único, da Lei nº 13.465/17 e art. 10º, e §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.5:** poderá haver mais de um documento indicativo do direito real constituído em um núcleo urbano informal e caberá ao Poder Público titular do domínio indicar a qual direito real cada beneficiário faz jus (art. 10, §3º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.6:** o procedimento previsto na obs.4 poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não se enquadrarem neste procedimento poderão ser tituladas individualmente (art. 10, §4º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.7:** a listagem dos ocupantes e o instrumento indicativo do direito real constituído, poderão ser encaminhados ao cartório de registro de imóveis em momento posterior ao registro da CRF (art. 10, §5º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.8:** 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 CRF ou em momento posterior (art. 10, §6º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.9:** o Município e o Distrito Federal poderão instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social<sup>20</sup> (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território (art. 18, da Lei nº 13.465/17 e art. 11, do Decreto nº 9.310/18). A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS (art. 18, §2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 11, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**27. Procedimento de Demarcação Urbanística<sup>21</sup>** - o Poder Público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado (art. 19, da Lei nº 13.465/17, art. 12, do Decreto nº 9.310/18 e art. 728, da CNNR-CGJ/RS). O auto de demarcação urbanística será instruído com os seguintes documentos (art. 19, §1º, da Lei nº 13.465/17 e art. 12, §1º, do Decreto nº 9.310/18):

**27.1. Planta e memorial descritivo** da área a ser regularizada, dos quais constarão:

- a) As medidas perimetrais;
- b) A área total;
- c) Os confrontantes;
- d) As coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;
- e) Os números das matrículas ou das transcrições atingidas;
- f) A indicação dos proprietários identificados; e
- g) A ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; e

**27.2. Planta de sobreposição do imóvel demarcado** com a situação da área constante do registro dos imóveis.

**Obs.1:** o auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis que se enquadrem em uma ou mais das seguintes hipóteses: domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores, domínio privado registrado no cartório de registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou domínio público (art. 19, §2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 12, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.2:** o procedimento de demarcação urbanísticas não constitui condição para o processamento e a

<sup>20</sup> Considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo (art. 18, §1º, da Lei nº 13.465/17 e art. 11, §1º do Decreto nº 9.310/18).

<sup>21</sup> **Demarcação Urbanística** - procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município (art. 11, IV, da Lei nº 13.465/17, art. 3º, IV, do Decreto nº 9.310/18 e art. 727, da CNNR-CGJ/RS).



efetivação da Reurb (art. 19, §3º, da Lei nº 13.465/17, art. 12, §3º, do Decreto nº 9.310/18 e art. 728, da CNRR-CGJ/RS).

**Obs.3:** o poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 dias (art. 20, da Lei nº 13.465/17, art. 13, do Decreto nº 9.310/18 e art. 729, da CNRR-CGJ/RS).

**Obs.4:** eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 dias (art. 20, §1º, da Lei nº 13.465/17 e art. 13, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.5:** o edital de que trata o **obs.4** acima conterà resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado (art. 20, §2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 13, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.6:** a ausência de manifestação será interpretada como concordância com a demarcação urbanística (art. 20, §3º, da Lei nº 13.465/17 e art. 13, §3º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.7:** se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada (art. 20, §4º, da Lei nº 13.465/17 e art. 13, §4º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.8:** a critério do Poder Público municipal, as medidas de que trata o art. 12, do Decreto nº 9.310/18, poderão ser realizadas pelo cartório de registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado (art. 20, §5º, da Lei nº 13.465/17, art. 13, §5º, do Decreto nº 9.310/18 e art. 729, da CNRR-CGJ/RS). O Registrador de Imóveis observará o rito previsto no art. 20 e seguintes da Lei nº 13.465/17 (art. 729, §2º, da CNRR-CGJ/RS).

**Obs.9:** quando o procedimento for delegado ao Registro de Imóveis, caberá ao poder público municipal custear todas as medidas necessárias à sua consecução (art. 729, §1º, da CNRR-CGJ/RS).

**Obs.10:** a notificação conterà a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb (art. 20, §6º, da Lei nº 13.465/17 e art. 13, §6º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.11:** na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos (art. 21, da Lei nº 13.465/17 e art. 14, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.12:** caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informá-la ao poder público, que comunicará ao juízo a existência do procedimento extrajudicial de composição de conflitos (art. 21, §1º, da Lei nº 13.465/17 e art. 14, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.13:** para subsidiar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade (art. 21, §2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 14, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.14:** a mediação observará o disposto na Lei nº 13.140/15, facultando-se ao poder público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada (art. 21, §3º, da Lei nº 13.465/17 e art. 14, §3º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.15:** caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem (art. 21, §4º, da Lei nº 13.465/17 e art. 14, §4º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.16:** decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas (art. 22, da Lei nº 13.465/17 e art. 15, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.17:** a averbação de demarcação urbanística informará: a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado; as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores (art. 22, §1º, da Lei nº 13.465/17 e art. 15, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.18:** na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente (art. 22, §2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 15, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.19:** na hipótese de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o **obs.18** acima, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro (art. 22, §3º, da Lei nº 13.465/17 e art. 15, §3º, do Decreto nº 9.310/18).



**Obs.20:** na hipótese da demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas (art. 22, §4º, da Lei nº 13.465/17 e art. 15, §4º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs. 21:** a demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores (art. 22, §5º, da Lei nº 13.465/17 e art. 15, §5º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs. 22:** não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido (art. 22, §6º, da Lei nº 13.465/17 e art. 15, §6º, do Decreto nº 9.310/18).

**28. Da 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 (art. 23, da Lei nº 13.465/17 e art. 16, do Decreto nº 9.310/18). Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da REURB, 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 de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado (art. 23, §2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 16, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.1:** apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições: o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural; 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 em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação (art. 23, §1º, da Lei nº 13.465/17 e art. 16, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.2:** na Reurb-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária (art. 23, §4º, da Lei nº 13.465/17 e art. 16, §4º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.3:** na legitimação fundiária, o Poder Público encaminhará ao cartório de registro de imóveis, para registro imediato da aquisição de propriedade, a CRF, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e a sua devida qualificação e a identificação das áreas que estes ocupam (art. 23, §5º, da Lei nº 13.465/17 e art. 16, §5º, do Decreto nº 9.310/18). A CRF será acompanhada exclusivamente pelo projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes, com a sua qualificação, e a identificação das áreas ocupadas (art. 16, §6º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.4:** o Poder Público poderá atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, por meio de cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem tenha constado da listagem inicial (art. 23, §6º, da Lei nº 13.465/17 e art. 16, §7º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.5:** o procedimento previsto acima poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não tenham sido regularizadas por meio da legitimação fundiária poderão ser regularizadas por meio de outro instrumento previsto em lei (art. 16, §8º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.6:** nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.952/09, os Municípios poderão utilizar a legitimação fundiária e os demais instrumentos previstos na Lei nº 13.465/17, para conferir propriedade aos ocupantes (art. 24, da Lei nº 13.465/17 e art. 17, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.7:** na hipótese a que se refere a **obs.6** acima, o órgão público municipal responsável deverá promover a Reurb nos termos estabelecidos na Lei nº 13.465/17 e no Decreto nº 9.310/18 (art. 17, parágrafo único, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.8:** o registro da legitimação fundiária poderá atribuir propriedade plena ou outro direito real (art. 723, da CNRR-CGJ/RS).

**Obs.9:** a legitimação fundiária conferida por ato do poder público será registrada nas matrículas das unidades imobiliárias dos beneficiários, ainda que tenha sido precedentemente registrada legitimação de posse, mediante listagem complementar (art. 731, da CNRR-CGJ/RS).

**29. Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária** para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária (art. 23, §3º, da Lei nº 13.465/17 e art. 16, §3º, do Decreto nº



9.310/18).

**30. Da legitimação de posse** - instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual poderá ser convertido em direito real de propriedade, na forma estabelecida na Lei nº 13.465/17 e no Decreto nº 9.310/18 (art. 25, da Lei nº 13.465/17 e art. 18, do Decreto nº 9.310/18). Logo, o Poder Público promotor da regularização (União, Estado, Distrito Federal ou Município) entrega o título de "legitimação de posse", que é levado a registro em uma listagem geral juntamente com a Certidão de Regularização Fundiária – CRF. Assim que a CRF for registrada e passados 5 anos, a posse converte-se em propriedade. Para isso, devem ser atendidos os requisitos do art. 183, da Constituição Federal. Caso não cumpridos esses requisitos, a conversão da posse deverá observar os prazos estabelecidos no Código Civil para usucapião.

**Obs.1:** a legitimação de posse poderá ser transferida por *causa mortis* ou por ato *inter vivos* (art. 25, §1º, da Lei nº 13.465/17 e art. 18, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.2:** a legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público (art. 25, §2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 18, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.3:** 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, do Código Civil (art. 18, §3º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.4:** 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 5 anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183, da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral (art. 26, da Lei nº 13.465/17 e art. 19, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.5:** nos casos não contemplados pelo art.183, da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente (art. 26, § 1º, da Lei nº 13.465/17 e art. 19, § 1º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.6:** 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, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário (art. 26, § 2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 19, § 2º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.7:** 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 nos termos da **obs.5** acima (art. 19, § 3º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.8:** o título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estabelecidas na Lei nº 13.465/17 e no Decreto nº 9.310/18 deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento (art. 27, da Lei nº 13.465/17 e art. 20, do Decreto nº 9.310/18). Após efetuado o procedimento a que se refere esta observação, o Poder Público solicitará ao oficial do cartório de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento (art. 20, parágrafo único, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.9:** a qualquer tempo a parte interessada poderá requerer que conste por averbação na matrícula onde houver registro de legitimação de posse que decorrido o prazo de cinco anos de seu registro operar-se-á a conversão automática da posse em título de propriedade, nos termos do art. 26 da Lei nº 13.465/17<sup>22</sup> (art. 732, da CNJR-CGJ/RS).

**31. Não impedirá a REURB**, na forma estabelecida na Lei nº 13.465/17 e no Decreto nº 9.310/18, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana (art. 28, parágrafo único, da Lei nº 13.465/17 e art. 21, § 4º, do Decreto nº 9.310/18).

**32. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb**, os entes federativos poderão celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a

<sup>22</sup> Art. 26. 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 de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.



cooperar para a fiel execução do disposto na Lei nº 13.465/17 e no Decreto nº 9.310/18 (art. 29, da Lei nº 13.465/17 e art. 22, do Decreto nº 9.310/18).

**33. 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 nº 13.465/17 (art. 29, §4º, da Lei nº 13.465/17).

**34. A Reurb pode ser implementada por etapas**, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial (art. 36, §2º, da Lei nº 13.465/17 e art. 31, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**35. 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 (art. 36, §3º, da Lei nº 13.465/17 e art. 31, §4º, do Decreto nº 9.310/18).

**36. Na Reurb de parcelamentos do solo**, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério do Poder Público municipal ou distrital, em momento posterior, de forma coletiva ou individual (art. 31, §3º, do Decreto nº 9.310/18).

**37. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente**, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção, podendo utilizar-se de recursos financeiros públicos e privados (art. 37, da Lei nº 13.465/17 e art. 34, do Decreto nº 9.310/18).

**38. Termo de compromisso** (art. 35, X e art. 38, da Lei 13.465/17 e art. 30, X e art. 35, do Decreto 9.310/18): tem como objetivo atribuir as responsabilidades pela implementação das obras de infraestrutura essencial, nos termos do art. 33, da Lei nº 13.465/17<sup>23</sup>. Este termo tem força vinculante e caso haja descumprimento das obrigações assumidas no curso do procedimento de Reurb, o Ministério Público ou a Defensoria Pública poderão utilizar o Termo de Compromisso para compelir os responsáveis a executar tais atribuições.

**Obs.1:** o termo de compromisso será assinado, também, por duas testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial na forma estabelecida no art. 784, III, do Código de Processo Civil<sup>24</sup>(art. 21, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**39. Levantamento topográfico georreferenciado** - considera-se levantamento topográfico georreferenciado o conjunto de (art.28, do Decreto nº 9.310/18):

- a) Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, de que trata o art. 35, I, da Lei nº 13.465/17;
- b) Outros levantamentos georreferenciados necessários para a elaboração do projeto de regularização fundiária;
- c) Planta do perímetro;
- d) Memorial descritivo;
- e) Descrições técnicas das unidades imobiliárias; e
- f) Outros documentos em que se registrem os vértices definidores de limites, com o uso de métodos e tecnologias que estiverem à disposição e que se adequarem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.

**Obs.1:** os levantamentos topográficos georreferenciados serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, o disposto no Decreto nº 89.817/84, as normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro e serão acompanhados de ART ou de RRT (art.29, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.2:** os limites das unidades imobiliárias serão definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro (art. 29, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.3:** o vértice definidor do limite terá natureza tridimensional e será definido por suas coordenadas de latitude, longitude e altitude geodésicas (art. 29, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

<sup>23</sup> Art. 33. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

<sup>24</sup> 784. São títulos executivos extrajudiciais: III - o documento particular assinado pelo devedor e por 2 (duas) testemunhas.



**Obs.4:** o erro posicional esférico do vértice definidor de limite deverá ser igual ou menor a oito centímetros de raio (art. 29, §3º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.5:** o erro posicional de que trata a **obs.4** acima terá menor magnitude conforme a avaliação do impacto da propagação dos erros, considerados o desenvolvimento de projetos urbanísticos e de infraestruturas, o registro de propriedade, a prevenção de riscos e os demais projetos de arquitetura e engenharia (art. 29, §4º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.6:** o responsável técnico realizará a avaliação dos impactos da propagação dos erros de que trata a **obs.5** acima, previamente à execução do levantamento topográfico georreferenciado (art. 29, §5º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.7:** o levantamento topográfico georreferenciado será remetido eletronicamente pelo profissional legalmente habilitado ou pelo órgão público responsável pela sua execução ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais na forma estabelecida no Manual Operacional do referido Sistema (art. 29, §6º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.8:** o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais disponibilizará serviço geoespacial de visualização do levantamento topográfico georreferenciado e das parcelas confrontantes para auxiliar os Poderes Públicos, os gestores de cadastro imobiliário e os oficiais de cartório de registro de imóveis na conferência do posicionamento, das distâncias, dos vértices, dos ângulos e da áreas, para fins de obtenção do código identificador unívoco do imóvel em âmbito nacional, previsto no art. 8º, §1º, do Decreto nº 8.764/16 (art. 29, §7º, do Decreto nº 9.310/18).

**40. Regularização fundiária urbana inominada (REURB-)- as glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979** que não possuem registro poderão ter a sua situação jurídica regularizada por meio do registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, e poderão, para tanto, ser utilizados os instrumentos previstos na Lei nº 13.465/2017 e do Decreto nº 9.310/18 (art. 69, da Lei nº 13.465/17 e art. 87, do Decreto nº 9.310/18). O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos (art. 69, §1º, da Lei nº 13.465/17, art. 87, §1º do Decreto nº 9.310/18 e art. 702, da CNRR-CGJ/RS):

- a) Planta da área em regularização 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 foro caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;
- b) 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;
- c) Documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.
- d) Listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a unidade imobiliária regularizada, observado o art. 38, VI, do Decreto nº 9.310/18<sup>25</sup>.

**Obs.1:** a apresentação da documentação solicitada acima dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, do estudo técnico ambiental, da CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos (art. 69, §2º, da Lei nº 13.465/17, art. 87, §2º do Decreto nº 9.310/18 e art. 702, da CNRR-CGJ/RS).

**Obs.2:** o registro do parcelamento das glebas poderá ser feito por trechos ou etapas, independentemente de retificação ou apuração de área remanescente (art. 87, §3º do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.3:** esta modalidade de regularização implicará na abertura de uma matrícula própria para a gleba regularizada, na qual será registrada a regularização (Reurb-I), gerando, ainda, a abertura das matrículas de cada parcela já diretamente em nome de cada beneficiário (art. 702, parágrafo único, da CNRR-CGJ/RS).

**41. As disposições da Lei nº 6.766/79**, não se aplicam à Reurb, exceto quanto ao disposto nos art. 37, art. 38, art. 39, art. 40, caput e § 1º ao § 4º, art. 41, art. 42, art. 44, art. 47, art. 48, art. 49, art. 50, art. 51 e art. 52 da referi da Lei (art. 70, da Lei nº 13.465/17 e art. 88, do Decreto nº 9.310/18).

<sup>25</sup> Art. 38, VI. A listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, que conterá o nome do ocupante, o seu estado civil, a sua a profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua a filiação.



**42. Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as seguintes exigências previstas no art. 17, I, da Lei nº 8.666/93 (art. 71, da Lei nº 13.465/17 e art. 89, do Decreto nº 9.310/18):**

- a) Autorização legislativa para alienação de bens da administração pública direta, autárquica e fundacional;
- e
- b) Avaliação prévia e licitação na modalidade de concorrência.

**Obs.1:** na venda direta prevista no art.84 da Lei nº 13.465/17<sup>26</sup>, será necessária a avaliação prévia para definição do valor a ser cobrado na alienação (art. 89, parágrafo único, do Decreto nº 9.310/18).

**43. Serão regularizadas, na forma da Lei nº 13.465/17, e do Decreto nº 9.310/18, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de ação judicial que verse sobre direitos reais de garantia, de construção, bloqueio ou indisponibilidade judicial, ressalvada a hipótese de decisão judicial que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de Reurb (art. 74, da Lei nº 13.465/17 e art. 91, do Decreto nº 9.310/18).**

**44. As normas e os procedimentos estabelecidos na Lei nº 13.465/17, e no Decreto nº 9.310/18 poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação da Lei nº 13.465/2017, e serão regidos, a critério deles, pelo disposto no art. 288-A ao art. 288-G, da Lei nº 6.015/73, e no art. 46 ao art. 71-A, da Lei nº 11.977/09 (art. 75, da Lei nº 13.465/17 e art. 92, do Decreto nº 9.310/18).**

**Obs.1:** o disposto no **item 44** acima aplica-se às regularizações fundiárias urbanas em andamento, situadas total ou parcialmente em unidade de uso sustentável, em área de preservação permanente, em área de proteção de mananciais e no entorno dos reservatórios de água artificiais (art. 92, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.2:** nas regularizações fundiárias previstas no **item 44** acima, poderão ser utilizadas, a critério do órgão municipal ou distrital responsável pela regularização, as normas, os procedimentos e os instrumentos previstos na Lei nº 13.465/2017, e no Decreto nº 9.310/18 ou no art. 288-A ao art. 288-G da Lei nº 6.015/73, inclusive conjuntamente (art. 92, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.3:** as legitimações de posse já registradas na forma da Lei nº 11.977/09, prosseguirão sob o regime da referida Lei até a titulação definitiva dos legitimados na posse (art. 92, §3º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.4:** o registro dos títulos emitidos, para conferir direitos reais, nos projetos de regularização que tenham sido registrados nos termos do art. 46 ao art. 71-A da Lei nº 11.977/09, a critério dos legitimados, do Município ou do Distrito Federal, poderá ser feito nos termos da Lei nº 13.465/17, e do Decreto nº 9.310/18 (art. 92, §4º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.5:** para a abertura de matrícula do sistema viário de parcelamento urbano irregular, na forma prevista no art.195-A, da Lei nº 6.015/73, a intimação dos confrontantes será feita por meio de edital, publicado no Diário Oficial ou em jornal com circulação na sede do Município ou no Distrito Federal, e será conferido prazo de trinta dias para a manifestação do intimado (art. 92, §5º, do Decreto nº 9.310/18).

**45. O Poder Público municipal ou distrital poderá facultar ao proprietário da área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º, da Lei nº 10.257/01<sup>27</sup>, ou objeto de Reurb, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira para o aproveitamento do imóvel (art. 93, do Decreto nº 9.310/18).**

**Obs.1:** considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal ou distrital a propriedade do imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas e as demais unidades incorporadas ao patrimônio público (art. 93, §1º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.2:** o valor das unidades imobiliárias a serem entregues na forma da **obs.1** acima será correspondente ao valor do imóvel anteriormente à execução das obras (art. 93, §2º, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.3:** a instauração do consórcio imobiliário por proprietário que tenha dado causa à formação de núcleos urbanos informais ou por seu sucessor não os eximirá da responsabilidade administrativa, civil ou criminal (art. 93, §3º, do Decreto nº 9.310/18).

**46. Para que o Município promova a Reurb em áreas da União sob a gestão da Secretaria do**

<sup>26</sup> Art. 84. Os imóveis da União objeto da Reurb-E que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

<sup>27</sup> Art. 5º. Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.



Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, é necessária a prévia formalização da transferência da área ou a celebração de acordo de cooperação técnica ou de instrumento congênere com a referida Secretaria (art. 93-A, do Decreto nº 9.310/18).

**47. Fica facultado aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes** de suas áreas públicas objeto de Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666/93, desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, devendo regulamentar o processo em legislação própria nos moldes do disposto no art. 84, da Lei nº 13.465/17 (art. 98, da Lei nº 13.465/17 e art. 102, do Decreto nº 9.310/18).

**48. Nos termos do Decreto nº 1.876/81, são requisitos da Reurb-S em áreas da União:** a renda familiar mensal do ocupante ser igual ou inferior a cinco salários mínimos; e o ocupante não ter possuído ou ser proprietário de bens ou direitos em montante superior ao limite estabelecido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda para a obrigatoriedade de apresentação da Declaração de Ajuste Anual do Imposto de Renda Pessoa Física (art. 103, do Decreto nº 9.310/18).

**49. Na Reurb promovida em áreas da União** em que não seja possível a constituição de direitos reais para a totalidade dos interessados ou em que existam unidades imobiliárias desocupadas, as matrículas correspondentes a essas unidades deverão ser abertas em nome da União (art. 104, do Decreto nº 9.310/18).

**50. Na hipótese de decisão pela remoção do núcleo urbano informal consolidado,** deverão ser realizados estudos técnicos que comprovem que o desfazimento e a remoção do núcleo urbano não causará maiores danos ambientais e sociais do que a sua regularização nos termos da Lei nº 13.465/17 e do Decreto nº 9.310/18 (art. 105, do Decreto nº 9.310/18).

**Obs.1:** o disposto não se aplica às áreas de risco a serem realocadas conforme o disposto no art. 39, § 2º, da Lei nº 13.465/17<sup>28</sup> (art. 105, parágrafo único, do Decreto nº 9.310/18).

**51. Para registro da aquisição de propriedade por meio da legitimação fundiária em áreas da União** promovida por legitimados que não sejam a própria União, a constituição do direito real em nome dos beneficiários ficará condicionada à autorização da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão (art. 106, do Decreto nº 9.310/18).

**52. Os imóveis ocupados por órgãos ou entidades da administração pública federal, estadual, distrital ou municipal** que se encontrem em núcleos urbanos informais, localizados em áreas da União e regularizados por meio de Reurb serão destinados conforme a legislação patrimonial da União (art. 107, do Decreto nº 9.310/18).

**53. O ocupante irregular de imóvel da União fruto de Reurb-E** que não opte pela aquisição do imóvel será inscrito na Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão como ocupante, na forma da legislação vigente (art. 108, do Decreto nº 9.310/18).

**54. O disposto no art. 34, do Decreto nº 9.310/18<sup>29</sup>, aplica-se ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV,** operado com recursos de que tratam os incisos II e III do caput do art. 2º da Lei nº 11.977/09 (art. 109-A, do Decreto nº 9.310/18).

**55. Os procedimentos necessários à promoção da Reurb em áreas da União** sob a gestão da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão que não tenham como agente promotora própria União, serão antecedidos pela formalização da transferência da área ou pela celebração de acordo de cooperação técnica ou de instrumento congênere entre a referida Secretaria e os interessados na promoção da Reurb (art. 109-B, do Decreto nº 9.310/18).

**56. Instrumentos adicionais em Reurb:** a Lei nº 13.465/17, regulamentada pelo Decreto nº 9.310/18, acrescentou instrumentos ou procedimentos novos, uma vez que autorizou expressamente o loteamento de acesso controlado (loteamento fechado), instituiu um novo direito real (direito real de laje), bem como o

<sup>28</sup> Art. 39, §2º. Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

<sup>29</sup> Art. 34. Na Reurb-S, caberá ao Poder Público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, ou por meio das concessionárias e permissionárias de serviços públicos, implantar a infraestrutura essencial, os equipamentos públicos ou comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária, além de arcar com os custos de sua manutenção.



condomínio de lotes, a forma de regularização de condomínio horizontal e vertical promovido pelo Poder Público ou pelo particular (conjunto habitacional), o condomínio urbano simples e regulamentou o procedimento de arrecadação de imóveis abandonados.

**56.1. Do direito real de laje:** o proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção afim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo. Para mais informações sobre este instrumento vide art. 58 e seguintes do Decreto nº 9.318/18.

**56.2. Do condomínio de lotes:** pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. Para mais informações sobre este instrumento vide art. 64 e seguintes do Decreto nº 9.318/18.

**56.3. Dos conjuntos habitacionais:** serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado. Para mais informações sobre este instrumento vide art. 67 e seguintes do Decreto nº 9.318/18.

**56.4. Do condomínio urbano simples:** quando o mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas e para as unidades entre si. Para mais informações sobre este instrumento vide art. 69 e seguintes do Decreto nº 9.318/18.

**56.5. Da arrecadação de imóveis abandonados:** os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-lo sem seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago. Para mais informações sobre este instrumento vide art. 73 e seguintes do Decreto nº 9.318/18.

**56.6. Do loteamento ou do desmembramento:** é vedada a venda ou a promessa de compra e venda de unidade imobiliária integrante de núcleo urbano informal ou de parcela de loteamento ou desmembramento não inscrito, nos termos do art. 37 da Lei nº 6.766/79<sup>30</sup>. Para mais informações sobre este instrumento vide art. 75 e seguintes do Decreto nº 9.318/18.

**57. Sugere-se como leitura complementar e apoio para outros modelos** o livro Manual de Regularização Fundiária Urbana – Reurb/Michely Freire Fonseca Cunha.

**58. Bônus:** foi disponibilizado a partir do “ANEXO V” até o “ANEXO IX”, vários check list’s de Reurb, com procedimento de demarcação urbanística, voltados para os processos na Prefeitura e no Registro de Imóveis. Lembrando que estes não são taxativos, podendo haver alterações conforme o caso.

30 Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.



## ANEXO I

### AO MUNICÍPIO DE (CIDADE)-RS

(necessário preenchimento completo)

**Objeto:** Modelo de requerimento de instauração de Reurb, a ser apresentado para Município competente.

#### I – DA IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE

Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não ( ) com contrato/Escritura Pública ( ) sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: ( ) Comunhão parcial ( ) Separação total ( ) outro \_\_\_\_\_

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

#### Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não ( ) com contrato/Escritura Pública ( ) sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: ( ) Comunhão parcial ( ) Separação total ( ) outro \_\_\_\_\_

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

#### II – DOS DADOS DO NÚCLEO (informe os dados que tiver conhecimento)

1. Endereço da área a ser regularizada: \_\_\_\_\_

2. Bairro: \_\_\_\_\_

3. Matrícula/transcrição de origem: \_\_\_\_\_

4. Proprietário/loteador irregular do imóvel (loteamento): \_\_\_\_\_

5. Data de surgimento do loteamento: \_\_\_\_\_

6. O loteamento/imóvel regularizado está inserido em área de propriedade da União ou Estado? ( ) Sim ( ) Não

7. Há unidades regularizadas localizadas em área de risco? ( ) Sim ( ) Não.

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

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

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

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

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

13. Há moradores que já regularizaram sua unidade por usucapião ou outra forma? ( ) Sim ( ) Não.

14. Marque se o loteamento/imóvel regularizado 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.

15. Os ocupantes do loteamento/imóvel regularizado têm renda familiar de até 5 salários mínimos? ( ) Sim ( ) Não

16. Há zonas exclusivamente com unidades comerciais/industriais no núcleo? ( ) Sim ( ) Não.

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

18. Sabe informar quem são os confrontantes do núcleo a ser regularizado? ( ) Sim, quais;

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ( ) Não.

### III – DOS PEDIDOS

Diante do exposto, **REQUER**:

1. A instauração da Reurb;

2. Modalidade de Reurb pretendida: ( ) Reurb-S ( ) Reurb-E;

3. Caso não seja fixada a modalidade em até 180 dias, seja expedida declaração neste sentido;

4. Manifestação se há padrões técnicos municipais adicionais para observância do responsável técnico;

5. A emissão da CRF e, preferencialmente, o título de legitimação fundiária para fins de titulação dos ocupantes.

Nestes termos, pede deferimento.

Cidade-RS, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(assinatura do requerente)

**OBSERVAÇÃO:** este modelo não é taxativo e serve apenas para orientação do legitimado, podendo ser alterado conforme a necessidade. Ademais, caso o Poder Público tenha modelo de requerimento de instauração de Reurb, sugere-se, que aquele fornecido por eles seja utilizado.



## ANEXO II

(este modelo não é taxativo e serve apenas para orientação do Poder Público)

**Objeto:** Modelo de decisão instauradora de Reurb, emitida pelo Município competente.

### DECISÃO INSTAURADORA DE REURB

**Procedimento nº \_\_\_\_\_/202\_\_\_\_.**

Matrícula/transcrição originária (se houver): \_\_\_\_\_, do \_\_\_ Registro de Imóveis de Pelotas-RS.

Trata-se de requerimento formulado pelo legitimado \_\_\_\_\_, devidamente qualificado, postulando a instauração formal da regularização fundiária por interesse (**social ou específico – escolher uma das modalidades**) e com o requerimento vieram documentos.

Em razão do pedido, determino a abertura do procedimento administrativo nomeando os seguintes servidores para compor a comissão técnica<sup>31</sup>: (**nome e qualificação, preferencialmente assistente social, advogado, engenheiro ou responsável técnico**), para que classifiquem e fixem uma das modalidades da Reurb ou promovam o indeferimento fundamentado do requerimento em até 180 dias, nos termos dos art. 32, da Lei nº 13.465/17 e art. 23, §2º, do Decreto nº 9.310/18.

A comissão deverá entre outras funções já estabelecidas na Lei nº 13.465/17 e no Decreto nº 9.310/18:

- a) Identificar o grau de complexidade da Reurb e propor, se for o caso, a secção do núcleo em partes menores; a cisão do procedimento para registrar o parcelamento do solo num primeiro momento, a titulação e a regularização das edificações em outra oportunidade;
- b) Elaborar, caso seja solicitado, o documento que classifica a modalidade de regularização fundiária, nos termos do art. 13, I, da Lei nº 13.465/17, ou promover sua revisão, caso tenha sido editado neste Município e precise ser revisto;
- c) 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 13.465/17 e art. 31, §5º, do Decreto nº 9.310/18);
- d) 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;
- e) Proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo fornecido pelo legitimado requerente;
- f) Identificar os ritos da regularização fundiária que podem ser adotados, conferindo primazia à regularização fundiária dos núcleos que possam ser regularizados pelo rito previsto no art. 69 da Lei nº 13.465/17 e no art. 87, do Decreto nº 9.310/18, a qual dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos;
- g) Identificar os núcleos que estejam pendentes apenas a titulação dos ocupantes ou a regularização de edificações;
- h) Notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentarem 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 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 9.310/18);
- i) 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; transcorrido o prazo sem manifestação do Estado considera-se anuência; para imóveis da União observar a Portaria nº 2.826/20 que estabelece normas para Reurb em imóveis da União;
- j) Receber as impugnações e promover procedimento extrajudicial de composição de conflitos, fazendo uso da arbitragem; ou poderão instalar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local ou, celebrar termo de ajustes com o Tribunal de Justiça Estadual (art. 14, do Decreto nº 9.310/18 e art. 21, da Lei nº 13.465/17) ou, ainda, fazer uso da mediação ofertada pelos serviços notariais e de registro;

31 Se o Município possui órgão próprio para processar a regularização fundiária, segue-se a estrutura existente. Não seria necessária a nomeação de comissão processante.



**k)** Lavrar o auto de demarcação urbanística, caso pretenda realizar o procedimento com demarcação urbanística prévia e somente se não for possível a adoção do rito previsto no art. 31, da Lei nº 13.465/17 ou outro rito de regularização fundiária;

**l)** Na Reurb-S: caberá ao Município a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária (art. 33, da Lei nº 13.465/17 e art. 26, do Decreto nº 9.310/18);

**m)** Na Reurb-S: pode ser facultado aos beneficiários assumir o custo da elaboração do PRF e pela implantação da infraestrutura;

**n)** Na Reurb-E: a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

**o)** Na Reurb-E sobre áreas públicas ou privadas, se houver interesse público, 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;

**p)** 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 13.465/17 e do art. 89, do Decreto nº 9310/18;

**q)** Na Reurb-S, a aquisição de direitos reais pelo particular poderá ser de forma gratuita e na Reurb-E ficará condicionada, de acordo com o caso concreto, ao justo pagamento do valor da unidade imobiliária, nos termos do art. 16, da Lei nº 13.465/17 e art. 9º, do Decreto nº 9.310/18 e conforme critérios definidos em ato a ser publicado pela Comissão;

**r)** 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 edílios, independente de existência de lei municipal neste sentido; (art. 11, §1º e art. 35, parágrafo único e art. 28, parágrafo único, todos da Lei nº 13.465/17);

**s)** Expedir habite-se simplificado no próprio procedimento da Reurb, o qual deverá obedecer a requisitos mínimos fixados pela Comissão de Regularização Fundiária, independente de lei municipal vigente neste sentido (art. 11, §1º, art. 35, parágrafo único e art. 28, parágrafo único, todos da Lei nº 13.465/17);

**t)** Dispensar a emissão de habite-se no caso de averbação das edificações de conjuntos habitacionais, de condomínio urbano simples e laje em Reurb (S ou E), conforme arts. 60 e 63, da Lei nº 13.465/17 e art. 62, § 3º, do Decreto nº 9.310/18;

**u)** Celebrar o termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX do art. 35, da Lei nº 13.465/17 e inciso X do art. 30, do Decreto nº 9.310/18;

**v)** Em caso de Reurb-S, solicitar à concessionária ou à permissionária de serviços públicos a elaboração do cronograma físico de implementação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma;

**w)** Emitir a Certidão de Regularização Fundiária, acompanhada ou não do PRF e 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 9.310/18);

**x)** Proceder à licitação para credenciamento de empresa; (caso o legitimado seja a União, Estado, entidades 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;

**y)** Emitir conclusão formal do procedimento;

**z)** Expedir a CRF e a listagem de ocupantes.

Publique-se no meio oficial e, na falta de meio oficial, nos átrios da sede da Prefeitura. Dê-se ciência ao legitimado.

Cidade-RS, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

(Nome e assinatura do Prefeito Municipal/Secretário Municipal responsável)

**ANEXO III**

(este modelo não é taxativo e serve apenas para orientação do Poder Público)

**Objeto:** Modelo de ficha de cadastro de ocupante.**FICHA DE CADASTRO DE OCUPANTE****1. DADOS SOBRE A UNIDADE IMOBILIÁRIA:**

Cidade:		Conjunto/Bairro:		
Endereço:		Nº de cadastro:	Quadra:	Lote:
Inscrição imobiliária: <b>(se houver)</b>		Ocupante está em condomínio geral na unidade? ( ) Não ( ) Sim. Qual percentual será adquirido com a titulação final? _____%		
Característica da unidade:  ( ) Unidade autônoma em condomínio horizontal ou vertical. ( ) Unidade autônoma em condomínio urbano simples. ( ) Unidade autônoma em condomínio de lotes. ( ) Construção base (direito real de laje). ( ) Direito real de laje. ( ) Lote sem edificação. ( ) Lote com edificação. ( ) Lote com construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda (art. 247-A, Lei nº 6.015/73).		Área de Construída (m²): <b>(conforme Projeto arquitetônico aprovado da edificação)</b>		
Origem da Unidade:	Livro:	Matrícula:	Cartório de Imóveis da Comarca:	Proprietário na matrícula de origem:
O imóvel é particular do ocupante? ( ) Sim ( ) Não				

**2. IDENTIFICAÇÃO DO OCUPANTE PRINCIPAL:**

Nome:			Data Nascimento:	
Filiação:		Mãe:	Nacionalidade:	
		Pai:	Naturalidade:	
Nº Carteira de Identidade:	Órgão exp/UF:	CPF:	E-mail:	Telefone:( )



Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Divorciado ( ) Viúvo ( ) Separado	Regime e data de casamento:	Em união estável ( ) Sim ( ) Não Se sim, o imóvel regularizado é de ambos ou de um dos conviventes?
Situação Ocupacional: ( ) Aposentado ( ) Autônomo ( ) Auxílio Doença ( ) Bico ( ) BPC (assistência social) ( ) Carteira Assinada ( ) Contrato de trabalho ( ) Desempregado ( ) Dona(o) de Casa (Somente) ( ) Pensionista ( ) Proprietário/empreendedor ( ) Servidor Público ( ) Outros		
Profissão:	Renda mensal: R\$	

**3. IDENTIFICAÇÃO DO CÔNJUGE/COMPANHEIRO (SE HOUVER):**

Nome:				Data Nascimento:	
Filiação:		Mãe:		Nacionalidade:	
		Pai:		Naturalidade:	
Nº Carteira de Identidade:	Órgão exp/UF:	CPF:	E-mail:	Telefone:( )	
Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Divorciado ( ) Viúvo ( ) Separado	Regime e data de casamento:			Em união estável ( ) Sim ( ) Não Se sim, o imóvel regularizado é de ambos ou de um dos conviventes?	
Situação Ocupacional: ( ) Aposentado ( ) Autônomo ( ) Auxílio Doença ( ) Bico ( ) BPC (assistência social) ( ) Carteira Assinada ( ) Contrato de trabalho ( ) Desempregado ( ) Dona(o) de Casa (Somente) ( ) Pensionista ( ) Proprietário/empreendedor ( ) Servidor Público ( ) Outros					
Profissão:				Renda mensal: R\$	

**4. COMPONENTES DO GRUPO FAMILIAR (QUE RESIDEM NO MESMO IMÓVEL):**

Nome	Parentesco	Data de Nascimento	Renda mensal: R\$

**Renda mensal familiar total: R\$****5. OUTRAS INFORMAÇÕES:**

<p>Conforme documentação apresentada, o ocupante identificado acima adquiriu a unidade imobiliária por:</p> <p>( ) Escritura pública de cessão de direitos hereditários;</p> <p>( ) Doação particular/recibo e não registrado;</p> <p>( ) Compra e venda particular/recibo;</p> <p>( ) Herança de inventário;</p> <p>( ) Outro _____</p> <p>Data do início da posse: _____</p> <p>Nome completo dos posseiros anteriores: _____</p>
---



Nome:

Nome:

Nome:

Nome:

## 6. DECLARAÇÃO DO CADASTRADOR:

1. Declaro para os devidos fins que a documentação original foi apresentada pelos moradores do imóvel, examinada e 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 e 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 5 anos - expedida pelo Município caso o imóvel de origem seja privado ou não tem origem registral, unidade de até 250 m², utilizado para moradia, e o ocupante não é proprietário de outro imóvel urbano ou rural, conforme certidão negativa de propriedade imobiliária expedida pelo Cartório de Imóveis.

( ) Legitimação de Posse - expedida pelo Município caso o imóvel de origem seja privado ou não tem origem registral.

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

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

( ) Contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.

( ) Instrumento particular de compra e venda acompanhado da quitação outorgado 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 imóvel é bem particular do ocupante e isso será mencionado na titulação final.

\_\_\_\_\_  
(Assinatura e nome legível do entrevistador)

## 7. DECLARAÇÃO DO OCUPANTE:

Declaro(amos) ter ciência de que:

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

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

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

4. Identifiquei o meu imóvel acima retratado, manifestando minha concordância com as descrições, os confrontantes, a averbação da construção e a titulação final.

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

6. Estou ciente da minha obrigação de realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, nos termos do art. 13, §7º, da Lei nº 13.465/17.

\_\_\_\_\_  
(Assinatura ocupante)

\_\_\_\_\_  
(Assinatura cônjuge/companheiro)



## ANEXO IV

### AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

**Objeto:** Formulário de solicitação de buscas no Registro de Imóveis.

#### 1. DADOS DO SOLICITANTE DA BUSCA

Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

#### 2. INFORMAÇÕES PARA A BUSCA

##### 2.1 NOME DO RESPONSÁVEL PELA FORMAÇÃO DO NÚCLEO URBANO INFORMAL (PARCELADOR IRREGULAR OU EMPREENDEDOR)<sup>32</sup>:

Nome sem abreviar \_\_\_\_\_

CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo ( ) Não soube informar

União estável? ( ) sim ( ) não

Regime bens: ( ) Comunhão parcial ( ) Separação total ( ) outro \_\_\_\_\_

##### Cônjuge/Companheiro(a) ou ex Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF \_\_\_\_\_

( ) Não sabe informar os dados.

##### 2.2 LISTAGEM COM O NOME DOS OCUPANTES DA UNIDADE (MARIDO E MULHER)<sup>33</sup>:

###### OCUPANTE 01

Nome sem abreviar \_\_\_\_\_

CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo ( ) Não soube informar

União estável? ( ) sim ( ) não

Regime bens: ( ) Comunhão parcial ( ) Separação total ( ) outro \_\_\_\_\_

##### Cônjuge/Companheiro(a) ou ex Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF \_\_\_\_\_

( ) Não sabe informar os dados.

32 Fornecer a maior quantidade de dados de identificação possíveis para facilitar as buscas no Registro de Imóveis. O objetivo é identificar a matrícula ou registro de transcrição em nome de quem deu causa à formação do núcleo.

33 Fornecer a maior quantidade de dados pessoais possíveis. O objetivo é identificar se o ocupante em Reurb-S pode ser titulado por legitimação de matrícula dentro do perímetro do núcleo objeto da regularização (art. 31, §8º, do Decreto nº 9.310/18).



**OCUPANTE 02**

Nome sem abreviar \_\_\_\_\_

CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo ( ) Não soube informar

União estável? ( ) sim ( ) não

Regime bens: ( ) Comunhão parcial ( ) Separação total ( ) outro \_\_\_\_\_

**Cônjuge/Companheiro(a) ou ex Cônjuge/Companheiro(a)**

Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF \_\_\_\_\_

( ) Não sabe informar os dados.

Pelotas, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(Assinatura)



## ANEXO V

## CHECK LIST DE REURB - com auto de demarcação

(Prefeitura)

Lei nº 13.465/17

**Objeto:** Check list da **primeira fase** – Prefeitura.

Item	Análises e procedimentos para elaboração do auto de demarcação	Sim	Não
1	Foi requerida a instauração da Reurb? (art. 28, I)		
2	O requerente tem legitimidade? (art. 14)		
3	O requerente também pode processar a Reurb? (art. 31 a 33)		
4	A Reurb foi fixada (deferida) expressamente pelo Município? (art. 30, § 2º)		
5	A Reurb foi fixada (deferida) por decadência (art. 30, § 2º)		
6	Qual a modalidade da Reurb? (art. 30, I, e § 2º; combinado com o art. 13, I e II)	<b>E</b>	<b>S</b>
7	A modalidade foi classificada pelo Município? (art. 30, I, § 2º, combinado com o art. 13, I e II)		
8	A modalidade foi classificada pela União ou pelo Estado, se estes foram os requerentes? (art. 30, § 1º)		
9	Foram feitas buscas para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano a ser regularizado e para determinar os confrontantes? (art. 31, caput; art. 11, IV; art. 19, § 2º, incisos I, II e III)		
10	Foram identificadas as matrículas ou registros da área de localização do núcleo urbano a ser regularizado? (art. 19, § 1º, inciso I, parte “b”)		
11	Existem situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas? (art. 19, § 1º, inciso I, parte “c”; § 2º, I)		
12	Foi identificado o tipo (informal ou consolidado) do núcleo urbano a ser regularizado? (art. 11, I, II e III)		
13	Foram elaborados planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, contendo medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores dos limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ou ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores? (art. 19, § 1º, I)		
14	Existe planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área no registro de imóveis? (art. 19, § 1º, II)		
15	Foi identificada existência, total ou parcial, de área de preservação ambiental, ou de área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais na área a ser regularizada? (art. 12, §§ 1º a 4º)		
16	Havendo área na forma do item 15, foram elaborados estudos técnicos de viabilidade da regularização fundiária requerida? (art. 11, §§ 2º, 3º e 4º)		
17	O estudo técnico apontou a viabilidade da regularização fundiária sem restrições?		
18	O estudo técnico apontou melhorias ou compensações ambientais a serem providenciadas para viabilizar a regularização fundiária? (art. 11, § 2º)		
19	Foram realizadas as melhorias ou compensações ambientais apontadas no laudo técnico?		
20	Sendo viável a regularização fundiária na área requerida, existe anuência do órgão gestor da unidade ambiental respectiva? (art. 11, § 3º)		
21	Foi elaborado o auto de demarcação urbanística?		

**Observação:** Na hipótese de não aplicação de qualquer dos requisitos mencionados na lei, deve-se apresentar justificativa em separado.

**(Este check list não é taxativo e serve apenas para orientação das partes interessadas)**



## ANEXO VI

## CHECK LIST DE REURB - com auto de demarcação

(Prefeitura)

Lei nº 13.465/17

**Objeto:** Check list da **segunda fase** – Prefeitura.

Item	Análises e procedimentos após a elaboração do auto de demarcação	Sim	Não
1	Foram notificados os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano a ser regularizado, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados para eventual impugnação em 30 (trinta) dias do recebimento da notificação? (art. 20, caput; art. 31, §§ 1º e 2º)		
2	Os titulares de domínio e os confinantes foram notificados <b>por via postal com AR</b> , no endereço constante da matrícula ou transcrição? (art. 31, § 4º; art. 20, § 6º)		
3	Foram notificados <b>por edital</b> os titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusaram o recebimento da notificação por via postal? (art. 20, § 1º, c/c art. 31, § 5º, I e II)		
4	O edital contém resumo do auto de demarcação urbanística? (art. 20, § 2º)		
5	Há concordância dos notificados, expressa ou presumida, com a demarcação urbanística? (art. 20, § 3º e art. 31, § 6º)		
6	Havendo impugnação de qualquer dos notificados, foi instaurado procedimento extrajudicial de composição do conflito, por meio de mediação, arbitragem ou outros? (art. 21, caput e §§ 1º a 4º; art. 31, § 3º; art. 34, caput e §§ 1º a 5º)		
7	A impugnação foi superada mediante composição amigável?		
8	Não tendo havido impugnação ou tendo sido superada a impugnação, foi preparado o auto de demarcação urbanística para averbação no Registro de Imóveis? (art. 22, caput)		
9	O auto de demarcação urbanística está instruído com a planta e o memorial descritivo da área a ser regularizada?		
10	A planta e o memorial descritivo contêm medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados <b>ou</b> ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores da área a ser regularizada? (art. 19, § 1º, I)		
11	O auto de demarcação está instruído com planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante no registro de imóveis? (art. 19, § 1º, II)		
12	O auto de demarcação está instruído com declaração de notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados (na forma do art. 31, caput e §§), bem como de não apresentação de impugnação pelos notificados ou de composição das impugnações apresentadas?		
13	Foi requerida a averbação do auto de demarcação no Registro de Imóveis?		

**Observação:** Na hipótese de não aplicação de qualquer dos requisitos mencionados na lei, deve-se apresentar justificativa em separado.

**(Este check list não é taxativo e serve apenas para orientação das partes interessadas)**



## ANEXO VII

**CHECK LIST DE REURB - com auto de demarcação**  
(Registro de Imóveis)  
Lei nº 13.465/17

**Objeto:** Check list da **terceira fase** – Registro de Imóveis.

Item	Análises e procedimentos para averbação do auto de demarcação	Sim	Não
1	O auto de demarcação <b>está instruído</b> com a documentação de que trata o art. 19 da Lei 13.465/2017 e das declarações de não impugnação ou de composição das impugnações pelos notificados?		
2	Caso não haja declaração de notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e dos terceiros interessados, foi realizada a notificação simplificada pelo Registro de Imóveis? (art. 46, § 2º)		
3	Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, <b>foram abertas</b> matrículas para esses imóveis antes da averbação do auto de demarcação urbanística? (art. 22, § 2º) Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis com registro anterior em outra circunscrição, <b>foram requeridas</b> , de ofício, as certidões atualizadas daqueles registros para abertura de matrícula antes da averbação do auto de demarcação? (art. 22, § 3º, c/c art. 229, da Lei 6.015/73)		
4	Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis com registro anterior em outra circunscrição, <b>foram requeridas</b> , de ofício, as certidões atualizadas daqueles registros para abertura de matrícula antes da averbação do auto de demarcação? (art. 22, § 3º, c/c art. 229, da Lei 6.015/73)		
5	Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, <b>foram comunicadas</b> as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas? (art. 22, § 4º)		
6	Foram mencionados <b>na averbação</b> do auto de demarcação a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano a ser regularizado? (art. 22, § 1º, I)		
7	As matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma das matrículas, <b>foram mencionadas</b> na averbação do auto de demarcação? (art. 22, § 1º, II)		
8	<b>Foi mencionada</b> na averbação a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores? (art. 22, § 1º, III)		
9	O auto de demarcação urbanística foi averbado <b>em cada uma das matrículas</b> dos imóveis incluídos no núcleo informal a ser regularizado (art. 22)?		

**Observação:** Na hipótese de não aplicação de qualquer dos requisitos mencionados na lei, deve-se apresentar justificativa em separado.

**(Este check list não é taxativo e serve apenas para orientação das partes interessadas)**



## ANEXO VIII

## CHECK LIST DE REURB - com auto de demarcação

(Prefeitura)

Lei nº 13.465/17

**Objeto:** Check list da **quarta fase** – Prefeitura.

Item	Análises e procedimentos para elaboração do Projeto de Regularização Fundiária com emissão da CRF (art. 28, III, IV, V e VI)	Sim	Não
1	Foi realizado e juntado levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, assinado por profissional competente e acompanhado de ART ou RRT(*), demonstrando as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado? (art. 35, I) <b>(*) Obs.1: dispensado quando o responsável técnico for servidor ou empregado público (art. 36, § 5º)</b>		
2	O projeto de regularização fundiária está instruído com planta do perímetro do núcleo urbano a ser regularizado, com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas? (art. 35, II)		
3	Foi elaborado e juntado o projeto urbanístico? (art. 35, IV)		
4	Foram elaborados e juntados os memoriais descritivos? (art. 35, V)		
5	Existe indicação das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias existentes ou projetadas? (art. 36, I)		
6	Existe indicação das unidades a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral? (art. 36, II)		
7	Quando for o caso, existe indicação das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideias vinculadas à unidade regularizada? (art. 36, III)		
8	Existe indicação dos logradouros, dos espaços livres, das áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver? (art. 36, IV)		
9	Consta indicação de eventuais áreas já usucapidas? (art. 36, V)		
10	Foi juntada a identificação e a declaração dos ocupantes de cada unidade imobiliária, com destinação urbana regularizada, contendo a indicação dos direitos reais conferidos? (art. 23, caput, e §§ 1º e 2º; art. 25, caput, e art. 40, III)		
11	Foram satisfeitas outras exigências definidas pelo Município? (art. 36, § 4º)		
12	Foi aprovado o projeto de regularização fundiária pela autoridade competente (art. 40, II), e emitida a Certidão de Regularização Fundiária – CRF?		
13	Foi requerido ao Registro de Imóveis o registro do projeto de regularização fundiária, acompanhado da CRF? (art. 42, caput)		
<b>Observação:</b> Na hipótese de não aplicação de qualquer dos requisitos mencionados na lei, deve-se apresentar justificativa em separado. <b>(Este check list não é taxativo e serve apenas para orientação das partes interessadas)</b>			



## ANEXO IX

## CHECK LIST DE REURB - com auto de demarcação

(Registro de Imóveis)

Lei nº 13.465/17

**Objeto:** Check list da **quinta fase** – Registro de Imóveis.

Item	Análises e procedimentos para registro do Projeto de Regularização Fundiária acompanhado da CRF (art. 28, VII)	Sim	Não
1	O projeto de regularização fundiária aprovado está acompanhado da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, <b>contendo</b> , no mínimo (art. 41, incisos I a VI): a) nome do núcleo urbano regularizado? b) localização do núcleo urbano regularizado? c) indicação da modalidade da regularização? d) indicação numérica de cada unidade regularizada? e) número cadastral da unidade regularizada? f) listagem com nome dos ocupantes e da respectiva unidade adquirida, com indicação de estado civil, profissão, número do CPF, número da identidade, filiação e endereço (v. tb. Art. 23, § 5º, in fine) g) indicação do título de regularização fundiária conferido ao ocupante? (art. 23, caput; art. 25, caput; art. 44, § 1º, III) h) indicação, sob exclusiva responsabilidade do Município - <b>quando se tratar de imóvel regularizado sob o regime de condomínio geral (voluntário e ou edifício)</b> - das unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais deferidas a cada condômino, individual ou coletivamente, para efeito de especialização das áreas registradas em comum? (art. 45)		
2	O projeto de regularização fundiária e a CRF foram prenotados e examinados no prazo de 15 dias? (art. 44, caput)		
3	Consta do auto de demarcação averbado ou do projeto de regularização fundiária em exame prova da notificação e da concordância expressa ou presumida dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados com a regularização fundiária?		
4	Foram apontadas de forma clara e completas as eventuais exigências verificadas no exame do título?		
5	As exigências foram cumpridas?		
6	Na hipótese de os titulares de domínio, os confinantes e terceiros eventualmente interessados não terem sido notificados pela Prefeitura, foram os mesmos notificados pelo oficial do Registro de Imóveis, na forma dos §§ 4º e 5º do art. 31, combinado com o § 2º do art. 44?		
7	Os notificados concordaram com a regularização fundiária de forma expressa ou presumida (art. 31, § 6º)?		
8	Os notificados apresentaram impugnação ao projeto de regularização fundiária?		
9	Existe procedimento extrajudicial para composição da impugnação apresentada (art. 31, § 3º)?		
10	A impugnação eventualmente apresentada foi superada?		
11	O projeto de regularização fundiária e a CRF estão aptos para registro?		
12	O projeto de regularização fundiária envolve mais de uma matrícula?		
13	Em caso positivo, foi aberta nova matrícula para a área objeto da regularização? (art. 44, § 2º)		
14	Após a abertura da nova matrícula, a regularização fundiária foi averbada em cada uma das matrículas atingidas, com indicação, quando for o caso, da parcela correspondente à respectiva matrícula? (art. 44, § 2º, combinado com os arts. 49 e 51)		
15	O projeto de regularização fundiária incide sobre matrícula única?		
16	Incidindo o projeto de regularização sobre matrícula única, existe dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão de precariedade da descrição tabular; ou, o projeto de regularização fundiária envolve apenas parte da área matriculada?		
17	Ocorrendo qualquer das hipóteses do item 16, foi aberta nova matrícula com a descrição constante do memorial descritivo integrante do projeto de regularização		



fundiária? (art. 46, § 1º)

- 18 Na hipótese do item 17, foi averbada na matrícula matriz a área destacada para a nova matrícula? (art. 46, § 1º)
- 19 Não havendo dúvida quanto à extensão da área matriculada nem sendo hipótese de o projeto de regularização fundiária envolver apenas parte da área matriculada, o memorial descritivo foi averbado na matrícula existente, antes do registro do projeto de regularização fundiária, para atender ao princípio da especialidade objetiva?
- 20 O projeto de regularização fundiária incide sobre área sem transcrição ou matrícula identificada?
- 21 Em caso de área sem transcrição ou matrícula identificada, foi aberta matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano constante no memorial descritivo do projeto de regularização fundiária e da CRF? (art. 51, parágrafo único)
- 22 Após a averbação de que trata o item 19 **ou** após a abertura de nova matrícula para a área regularizada, conforme o caso, foi registrado o projeto de regularização fundiária juntamente com a CRF? (art. 236, Lei nº 6.015/73)
- 23 Existem indisponibilidades, gravames ou ônus reais no registro ou matrícula anterior a serem transportados para a nova matrícula? (art. 23, § 3º)
- 24 Após o registro da CRF, foram abertas matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas (para estas, a requerimento do Município) resultantes do projeto de regularização fundiária aprovado? (art. 44, § 1º, II, combinado com o art. 52 e art. 53, parágrafo único)
- 25 Após a abertura das matrículas individualizadas, foram registrados os direitos reais indicados na CRF sobre cada lote em favor dos respectivos titulares? (art. 44, § 1º, III, combinado com o art. 236, Lei nº 6.015/73)
- 26 A área regularizada pela CRF foi conferida em regime de condomínio geral (**voluntário**) a ser dividido em lotes com indicação da área a ser deferida a cada condômino? (art. 45)
- 27 Na hipótese do item anterior, **não estando as unidades imobiliárias identificadas**, com suas respectivas frações ideais para fins de especialização do condomínio, foi apresentado requerimento do(s) legitimado(s) (art. 14), instruído com certidão de especialização da unidade individualizada expedida pela Prefeitura, informando o número do lote e da quadra, as medidas perimetrais, o número cadastral e demais informações da unidade individualizada não constantes da planta ou do memorial descritivo integrante do projeto de regularização fundiária? (parágrafo único do art. 45; art. 176, § 1º, II, 3, b, da Lei nº 6.015/73)
- 28 A área regularizada pela CRF foi conferida em regime de condomínio geral (**edifício**), **estando as unidades imobiliárias identificadas** com suas correspondentes frações ideais para fins de especialização do condomínio? (art. 45, combinado com o art. 48)
- 29 Consta das novas matrículas abertas, nos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário,  
a) **quando possível**, a identificação exata da origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário?  
b) **quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada**, todas as matrículas anteriores atingidas pela Reurb e a expressão “proprietário não identificado”?  
(art. 50, I e II)
- 30 O projeto de regularização fundiária inclui unidades desocupadas ou não comercializadas no bojo da regularização?
- 31 Em caso positivo, foram abertas matrículas em nome do titular originário do domínio da área para as unidades imobiliárias desocupadas ou não comercializadas? (art. 54)
- 32 Havendo unidades não edificadas e comercializadas no bojo da regularização fundiária (Reurb-E), foram abertas matrículas em nome dos respectivos adquirentes? (art. 54, parágrafo único)

**Observações:** (art. 44, §§ 1º, III, e 2º a 7º)

- a) O registro dos direitos reais concedidos a cada titular nos imóveis resultantes de regularização fundiária independe de conferência de título individualizado, bastando que estejam mencionados na CRF.
- b) O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.
- c) O registro da CRF independe de averbação prévia do cancelamento do CAR no INCRA.



- d) O registro da CRF deverá ser concluído em 60 dias, prorrogável por igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do registro de imóveis.
- e) O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, em vista da declaração de cumprimento desse rito pelo Município (na forma do art. 31, caput e §§), por ocasião da averbação do auto de demarcação ou no bojo do projeto de regularização fundiária.
- f) Após o registro da CRF, o oficial do cartório de registro de imóveis notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.
- g) Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.
- h) 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 (art. 47).

**(Este check list não é taxativo e serve apenas para orientação das partes interessadas)**