

CARTILHA REURB PODER PÚBLICO



Elaboração

Diretorias de Regularização Fundiária e de Uniformização de Procedimentos

Associação dos Registradores de Imóveis do Paraná – ARIPAR

**Diretora de Regularização Fundiária
Clícia Maria Rochetto Silva**

Oficial do Registro de Imóveis de Pinhão/PR

**Diretora de Uniformização de Procedimentos
Mariana Belo Rodrigues Buffo**

Oficial do 2º Registro de Imóveis de Campo Mourão/PR

**Conselheira eleita para o Conselho Deliberativo
Danusa Maria de Camargo Dias Araújo**

Oficial do Registro de Imóveis de Nova Esperança/PR

Gestão 2024/2025

Fevereiro de 2024.

Prezados colegas e parceiros

É com grande alegria e entusiasmo que apresentamos a mais recente conquista da nossa associação: a Cartilha REURB, voltada para o Poder Público.

Elaborada com zelo e empenho pelas nossas dedicadas diretorias, esta cartilha representa um marco significativo em nossos esforços contínuos para promover a eficiência, a padronização e a excelência da nossa atividade.

Ao longo dos últimos meses, nossa equipe trabalhou incansavelmente para reunir informações relevantes, insights valiosos e orientações práticas, com o objetivo de fornecer um recurso abrangente e acessível para o Poder Público no universo da regularização fundiária.

Estamos confiantes de que esta cartilha será uma ferramenta indispensável para os profissionais do ramo, oferecendo orientações claras e soluções para os desafios que enfrentamos diariamente.

Gostaríamos de expressar nossa sincera gratidão a todos os membros das diretorias de Regularização Fundiária e de Uniformização de Procedimentos da ARIPAR que contribuiram com seus conhecimentos, habilidades e tempo para tornar este projeto uma realidade.

Que esta cartilha seja mais do que um simples guia, mas sim um reflexo do nosso compromisso contínuo com a excelência e o progresso em nossa profissão.

O futuro dos registros imobiliários no Paraná é promissor, e estamos empolgados em fazer parte dessa jornada ao seu lado.

Aproveitem a leitura!

Atenciosamente,

Luis Flávio Fidelis Gonçalves
Presidente da Aripar

A efetivação da regularização fundiária representa um desafio crucial para promover o desenvolvimento urbano sustentável e a inclusão social. Nesse contexto, a colaboração estreita entre as Prefeituras Municipais e os Registros de Imóveis desempenha um papel vital para alcançar esse objetivo de maneira segura e eficiente.

Esta parceria é essencial desde as fases iniciais do processo de regularização fundiária até a sua conclusão, com a entrega do título registrado na matrícula imobiliária.

As Prefeituras detêm o conhecimento local e a capacidade de identificar áreas que requerem intervenção, seja devido à ocupação irregular, falta de infraestrutura adequada ou necessidade de revitalização urbana. Por sua vez, os Registradores de Imóveis possuem a expertise técnica e legal para formalizar as propriedades, registrar os títulos de posse ou propriedade, o que assegura ao proprietário do imóvel direito real contra terceiros, garantindo o domínio pleno da propriedade.

A troca de informações entre essas instituições é fundamental para um mapeamento preciso das áreas a serem regularizadas. Além disso, a cooperação permite a identificação de proprietários, herdeiros e outros interessados, facilitando o contato direto e a obtenção dos documentos necessários.

A efetivação da regularização fundiária demanda um processo ágil e simplificado, e a colaboração entre Prefeituras e Registros de Imóveis é crucial para superar possíveis obstáculos burocráticos. Essa sinergia pode resultar em fluxos de trabalho mais eficientes, reduzindo prazos e custos associados à regularização.

A Lei Federal nº 13.465/2017 representa o marco legal no âmbito das políticas públicas voltadas para a regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados. Ela abrange uma série de relativizações em relação à legislação anterior e reconhece a importância da função social da propriedade para o desenvolvimento econômico local.

A regularização pode ser total ou parcial e tem como objetivo final a titulação dos ocupantes desses espaços, conferindo

segurança jurídica por meio da individualização das unidades perante o Serviço de Registro de Imóveis. Abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano.

Para esclarecer o procedimento e realçar sua importância, a Associação de Registradores de Imóveis do Paraná (ARIPAR), em parceria com o Registro de Imóveis do Brasil (RIB) e com o apoio do Núcleo Itinerante das Questões Fundiárias e Urbanísticas da Defensoria Pública do Estado do Paraná (NUFURB), preparou uma cartilha simples e didática voltada aos principais interessados no tema: o Poder Público.

Trataremos aqui das fases do processamento de uma REURB, onde a demarcação urbanística não será realizada como procedimento isolado ou prévio, mas no contexto do projeto de regularização fundiária. Entretanto, o procedimento deverá ser adaptado de acordo com a situação concreta e o grau de complexidade do núcleo que se pretende regularizar.

Saibam que o Registro de Imóveis é a mão amiga disposta a esclarecer, orientar e direcionar no cumprimento da legislação.

Contem conosco!



ÍNDICE

Introdução	7
Conceitos Importantes	10
Graus de Complexidade da REURB	13
Fases da REURB	14
1. Requerimento	16
2. Decisão Instauradora da REURB	16
3. Processamento Administrativo	20
4. Projeto de Regularização Fundiária	26
5. Saneamento do Processo	37
6. Decisão da Autoridade Competente	38
7. Expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF	43
8. Registro da CRF no Registro de Imóveis	44
REURB Inominada (Procedimento para Regularização dos núcleos formados antes de 19/12/1979)	46
Regularização de Imóveis Públicos (artigo 195-A da Lei Federal nº 6.015/73)	47
Glossário	50

REURB

1



LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Lei Federal nº 13.465/2017
Decreto nº 9.310/2018

2



TRABALHO MULTIDISCIPLINAR

3



MEDIDAS JURÍDICAS, URBANÍSTICAS, SOCIAIS E AMBIENTAIS



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

POR QUE FAZER REURB?



Para que a REURB seja um instrumento eficaz, é necessário que os atores envolvidos estejam engajados, com o mesmo propósito: ordenar o pleno desenvolvimento do Município e garantir o bem-estar de seus habitantes.



A regularização fundiária é um instrumento de transformação social que, se bem utilizado, além de legalizar e trazer ao mercado imobiliário unidades que compõem o NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO, também garante o direito à moradia, proporcionando dignidade ao ocupante e à sua família.



CONCEITOS IMPORTANTES

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

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

 **NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO** - Aquele considerado de difícil reversão, tendo em vista o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município ou pelo Distrito Federal.

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



O QUE PODEMOS EXTRAIR DESTES CONCEITOS?

 É permitido realizar a REURB em imóveis de propriedade pública ou privada.

 A expressão “assentamento humano” pressupõe que o núcleo regularizado tenha, no mínimo, uma quadra. Não é permitido realizar a REURB de lote único.

 O núcleo deve ter uso e características urbanas, ou seja, pode estar localizado em área qualificada ou inscrita como rural.

 Após a finalização da REURB de núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais, os Municípios e o Distrito Federal poderão efetuar o cadastramento das novas unidades imobiliárias, para fins de lançamento dos tributos municipais e distritais.

 A unidade regularizada dentro do perímetro total do núcleo não poderá ter área superior a fração mínima de parcelamento. Atenção: o perímetro total do núcleo poderá ter área superior.

 Se o núcleo já se encontra legalmente parcelado, mas existem impedimentos para a regular titulação dos ocupantes, poderá ser realizada uma REURB meramente titulatória.

 Não é apenas a natureza das edificações que definirá se o núcleo está consolidado, mas sim a irreversibilidade. Isto é, para a caracterização como núcleo urbano informal consolidado, é necessário analisar o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias.

 É considerado ocupante aquele que tem PODER DE FATO sobre o imóvel, não exigindo a Lei um período mínimo de ocupação. O ocupante é o beneficiário final da REURB.



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



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



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



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

GRAUS DE COMPLEXIDADE DA REURB

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

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

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

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

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

FASES DA REURB



Quem pode requerer a REURB?

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

O requerimento pode ser apresentado individualmente, entretanto é proibido REURB de lote único. A REURB deve abranger, no mínimo, a regularização de toda a quadra.

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

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

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

1. REQUERIMENTO



As normas previstas na Lei Federal nº 13.465/2017 são de ordem pública e de aplicação cogente. Assim, cientes da existência de núcleos urbanos informais, os Municípios e o Distrito Federal DEVEM proceder à regularização fundiária.



Perante o Poder Público, o requerimento para instauração da REURB ou, conforme regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por qualquer dos legitimados, assegura aos ocupantes dos núcleos urbanos informais localizados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias. Desta forma, preservam-se as situações de fato já existentes até o arquivamento definitivo do procedimento.

2. DECISÃO INSTAURADORA DA REURB

Ao receber o requerimento, o Município ou o Distrito Federal deverá, no prazo de até cento e oitenta dias, deferir ou indeferir o processamento da REURB.

Não poderão ser regularizadas:

 Áreas indispensáveis à segurança nacional ou no interesse da defesa, assim reconhecidas em ato do Presidente da República (conforme o art. 11, §5º da Lei Federal nº 13.465/17).

 As unidades localizadas em áreas propensas a riscos geotécnicos, inundações ou outros riscos determinados por lei, nos quais não seja viável eliminar, corrigir ou administrar o risco na parcela em questão, exigindo assim a realocação obrigatória dos ocupantes (de acordo com o art. 39 da Lei Federal nº 13.465/17).

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

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

A decisão instauradora da REURB é instrumentalizada pela abertura de um Processo Administrativo que irá classificar a REURB de acordo com a PREDOMINÂNCIA do núcleo.

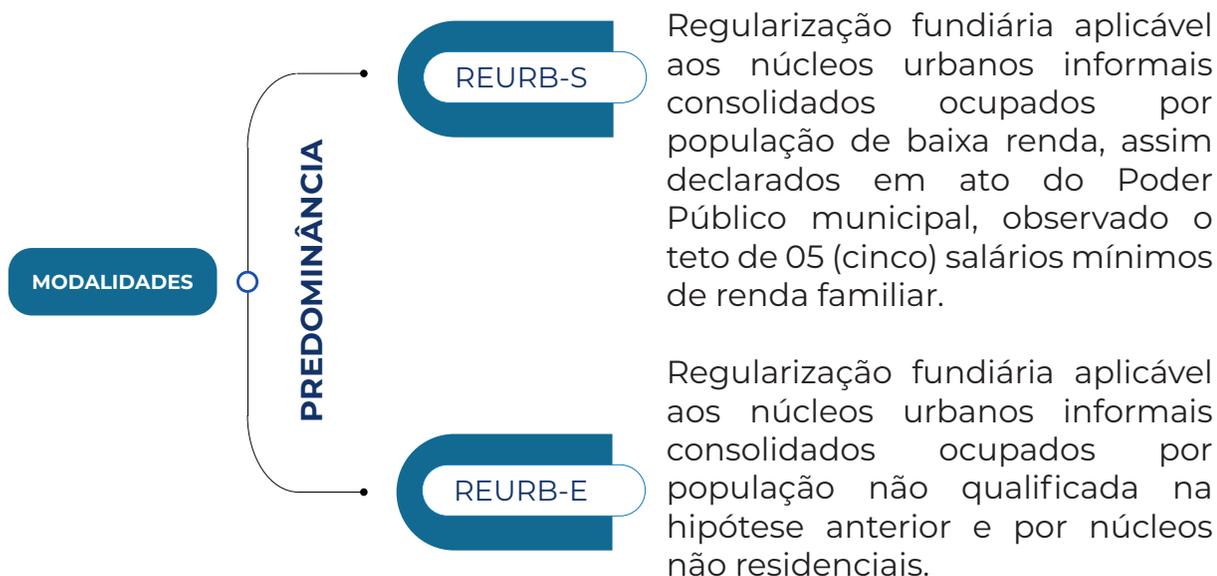
A legislação apresenta duas modalidades possíveis de classificação: a REURB de Interesse Social (REURB-S) e a REURB de Interesse Específico (REURB-E).

O Município ou o Distrito Federal, neste primeiro momento, classifica a modalidade de acordo com a predominância do núcleo após uma análise generalizada, uma vez que ainda não terá efetuado o cadastro individual dos ocupantes.

A inércia do Município ou do Distrito Federal implicará a fixação automática da modalidade de classificação da REURB indicada pelo legitimado em seu requerimento, e o prosseguimento do procedimento administrativo da REURB, sem prejuízo de futura revisão da classificação pelo Município ou pelo Distrito Federal,

por meio de estudo técnico que a justifique.

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



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

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

De acordo com o art. 5, §6 do Decreto nº 9.310/2018, a regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais será feita obrigatoriamente por meio de REURB-E.

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

Para as terras de sua propriedade, os órgãos da administração direta e as entidades da administração indireta da União, dos

Estados, do Distrito Federal e dos Municípios ficam autorizados a instaurar, processar e aprovar a REUR-S ou a REURB-E e a utilizar os demais instrumentos previstos na Lei Federal nº 13.465/2017.



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

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

1º Na fase de instauração, o núcleo será classificado de acordo com a predominância, o que terá impacto nos atos coletivos, como, por exemplo, a atribuição do responsável pela elaboração dos projetos, os custos com obras de infraestrutura e a eventual realocação de ocupantes.

Se o núcleo for classificado como predominantemente “S”, haverá gratuidade nas custas de emolumentos dos atos coletivos, tais como buscas e emissão de certidões para identificar a origem e os confrontantes do núcleo, prenotação, averbação de destaque nas matrículas atingidas, parcelamento do solo, abertura de matrículas para as unidades, entre outros. Ao contrário, se o núcleo for classificado como predominantemente “E”, os emolumentos por todos esses atos são devidos.

2º Posteriormente ao cadastro dos ocupantes, será feita uma nova classificação, analisando individualmente a renda familiar ou a natureza não residencial de cada unidade. Essa nova classificação impactará na escolha da titulação que o Poder Público irá atribuir, bem como na gratuidade ou não das custas de emolumentos dos atos de registro e/ou averbação que afetam exclusivamente o ocupante daquela unidade.

3. PROCESSAMENTO ADMINISTRATIVO



Buscas no Registro de Imóveis

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



Notificações

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



Edital

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



Procedimento Extrajudicial de Resolução de Conflitos

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

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

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

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

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

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

É extremamente importante que o Poder Público apresente ao Oficial de Registro de Imóveis competente, no Projeto de Regularização Fundiária, um mapa demonstrativo (mosaico

registral), indicando exatamente quais matrículas e/ou transcrições são afetadas pelo perímetro do núcleo. Isso auxiliará na identificação dos proprietários das unidades atingidas que já possuem matrícula individual regularizada.

Esses proprietários devem ser notificados pelo Município sobre a nova metragem do imóvel, pois pode haver alteração na área devido à REURB exigir medida georreferenciada. Se não houver impugnação, essas unidades terão novas matrículas abertas.

A abertura dessas novas matrículas se dará em virtude da necessidade de parcelar todo o solo do núcleo, não sendo exigido o procedimento da retificação de área conforme dispõe o art. 46 da Lei Federal nº 13465/2017.

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



Resumidamente, cabe ao Poder Público:

☑ Efetuar as buscas no Registro de Imóveis para determinar a origem e titularidade da área abrangida pelo núcleo urbano informal consolidado;

☑ Verificar se dentro do núcleo urbano informal consolidado já existem imóveis regularizados;

☑ Notificar os titulares de domínio ou outros direitos reais (servidão, usufruto, hipoteca etc.), os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e eventuais titulares de direitos reais das matrículas confrontantes, e terceiros eventualmente interessados para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação;

☑ Quanto aos imóveis públicos municipais ou distritais, o Município ou o Distrito Federal, conforme o caso, notificará os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data da notificação.

As notificações, contendo a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da REURB, serão feitas por via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição do imóvel e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

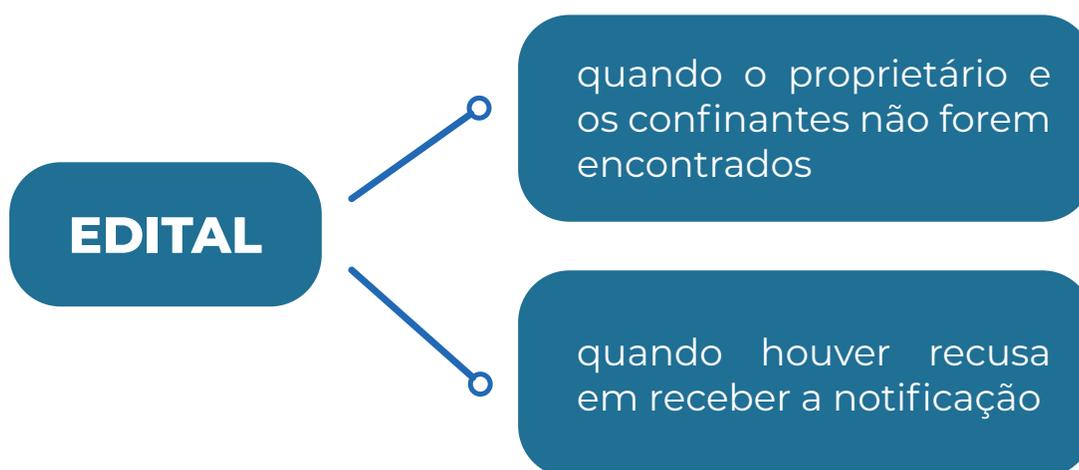
Para evitar quaisquer questionamentos futuros e prejuízos, sugerimos que o Poder Público, antes de publicar o edital, proceda a notificação do proprietário e confrontantes no endereço que conste na descrição do imóvel registrado na matrícula e/ou transcrição, no endereço mencionado na qualificação do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

A publicação de edital nunca deverá ser a primeira opção, é uma exceção que será utilizada apenas quando os notificados não forem encontrados ou quando houver recusa no recebimento por qualquer motivo.

O edital deverá ser afixado nos átrios da Prefeitura, ou publicado uma vez na imprensa oficial ou em jornal de circulação local, constando a descrição resumida da área que será regularizada, com prazo de trinta dias para impugnação.

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

EXCEÇÃO –



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

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

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

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

Considera-se infundada a impugnação que:

- ✎ não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a REURB avança na propriedade do impugnante;
- ✎ não apresentar motivação, ainda que sumária; ou
- ✎ versar sobre matéria estranha ao procedimento da REURB em andamento.

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



4. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



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

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

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

 Na REURB-S, caberá ao Município ou ao Distrito Federal a

responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, sendo facultado aos legitimados promover, a suas expensas.

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

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

O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

 levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado. Na elaboração do projeto de regularização fundiária, fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

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

 estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

 projeto urbanístico;

 memoriais descritivos;

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

✎ estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

✎ estudo técnico ambiental, quando for o caso;

✎ cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

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

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

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



O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

- ✎ as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetadas;

- ✎ as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver;

- ✎ as unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;

- ✎ quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

- ✎ os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

- ✎ as áreas já usucapidas;

- ✎ as medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias;

- ✎ as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;

- ✎ as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e

- ✎ outros requisitos que sejam definidos pelo Poder Público municipal ou distrital.

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

Infraestrutura Essencial



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

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

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

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

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

Situações que requerem atenção



A. ÁREAS DE RISCOS GEOTÉCNICOS, DE INUNDAÇÕES OU DE OUTROS RISCOS ESPECIFICADOS EM LEI - estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada. A implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos é **CONDIÇÃO INDISPENSÁVEL PARA**

APROVAÇÃO DA REURB.

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

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

Na REURB-S de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, o Poder Público municipal ou distrital providenciará a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado. Se o risco se der em área privada, o Poder Público municipal ou distrital poderá ser ressarcido dos custos com a realocação pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal.

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

B. QUESTÕES AMBIENTAIS - Quando o núcleo urbano informal estiver situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou pelos Municípios será obrigatória a elaboração de estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais, quando necessárias. Observar os art. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/12.

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

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

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

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





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



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

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

-  caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
-  especificação dos sistemas de saneamento básico;
-  proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
-  recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
-  comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

 comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

 demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

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

 caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;

 identificação dos recursos ambientais, dos passivos e das fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;

 especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, além de outros serviços e equipamentos públicos;

 identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais, sejam subterrâneas;

 especificação da ocupação consolidada existente na área;

 identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

 indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da área de preservação permanente com a proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

 avaliação dos riscos ambientais;

 comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e

 demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

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

C. ÁREA DE FRONTEIRA - É admitida a REURB em núcleos urbanos informais situados na faixa de fronteira estabelecida na Lei Federal nº 6.634, de 2 de maio de 1979, exceto se a área for indispensável à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecida em ato do Presidente da República.

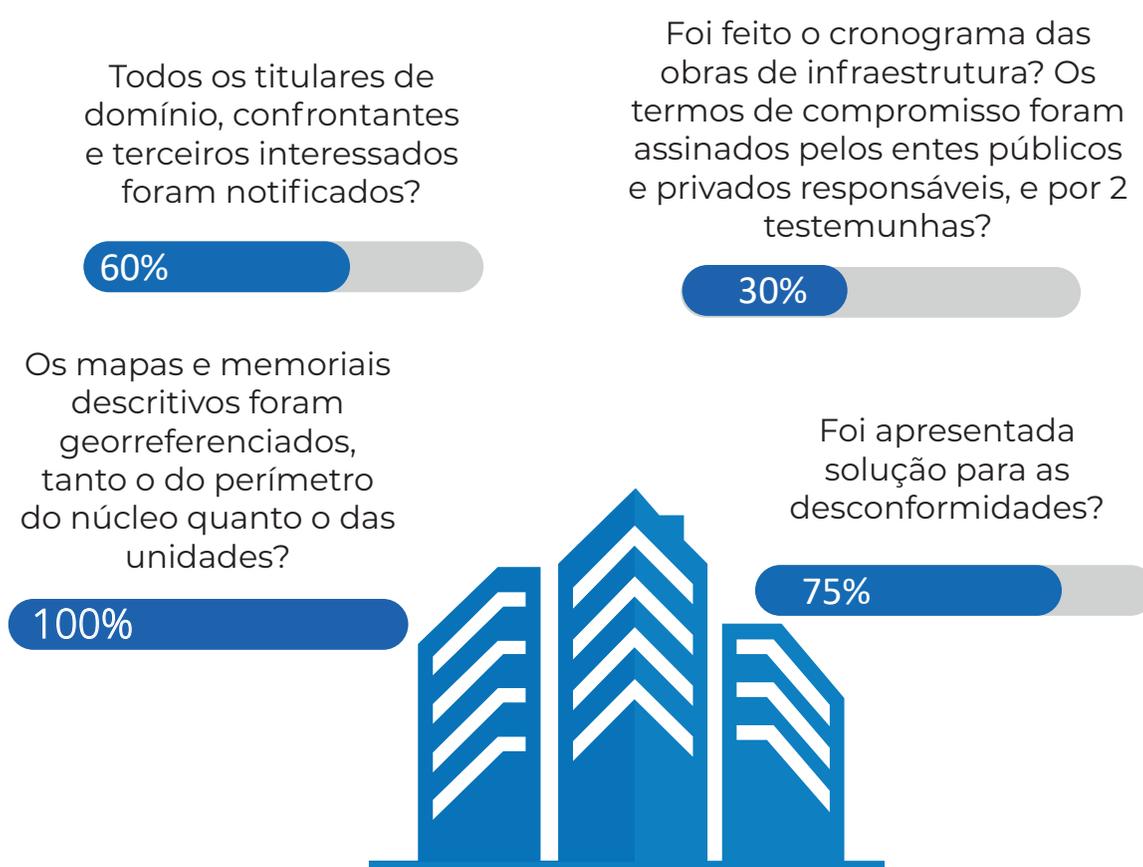
Consideram-se áreas indispensáveis à segurança nacional os locais e as adjacências onde o Presidente da República e o Vice-Presidente da República trabalham ou residem oficialmente durante o mandato presidencial, e das infraestruturas críticas, cujas instalações, serviços e bens, se forem interrompidos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

D. ÁREAS URBANAS TOMBADAS COMO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL - a faixa não edificável poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

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

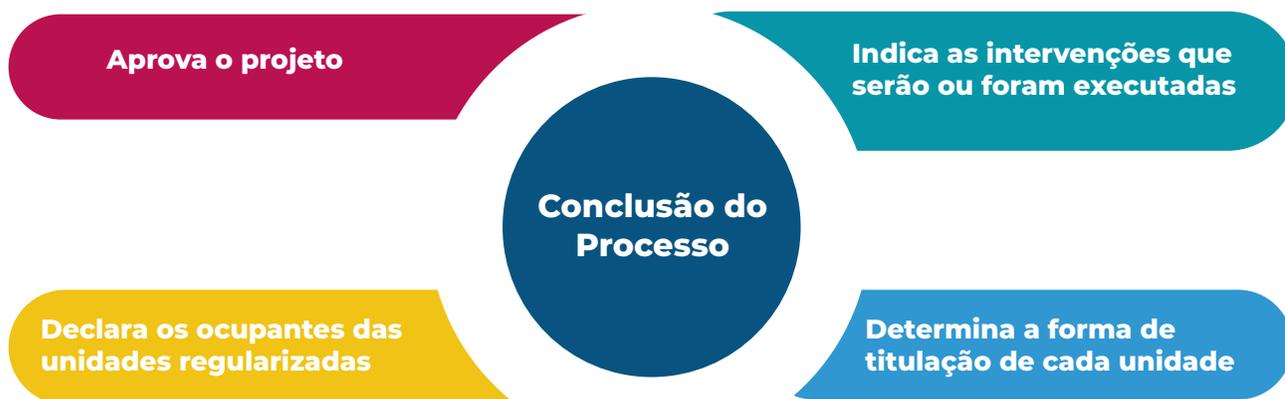
5. SANEAMENTO DO PROCESSO

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



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

6. DECISÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE



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

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

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

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

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

Por outro lado, serão designados como REURB-E os ocupantes

de unidades exclusivamente não residenciais e aqueles que ultrapassam a faixa de renda estabelecida pelo Município.

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

Instrumentos jurídicos que poderão ser empregados na REURB*

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

*Rol exemplificativo – art.15 da Lei nº 13.465/2017

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

LEGITIMAÇÃO DE POSSE

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

 Poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos;

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

 Poderá ser o instrumento utilizado tanto em REURB-S quanto em REURB-E. Entretanto, não poderá ser o instrumento escolhido para a titulação do ocupante classificado como REURB-S se este for concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural; tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, mesmo que situado em núcleo urbano distinto. Nestes casos específicos, o Poder Público deverá escolher outra forma de titulação (art.23, §1º da Lei Federal nº 13.465/2017);

 O ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação

urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário;

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

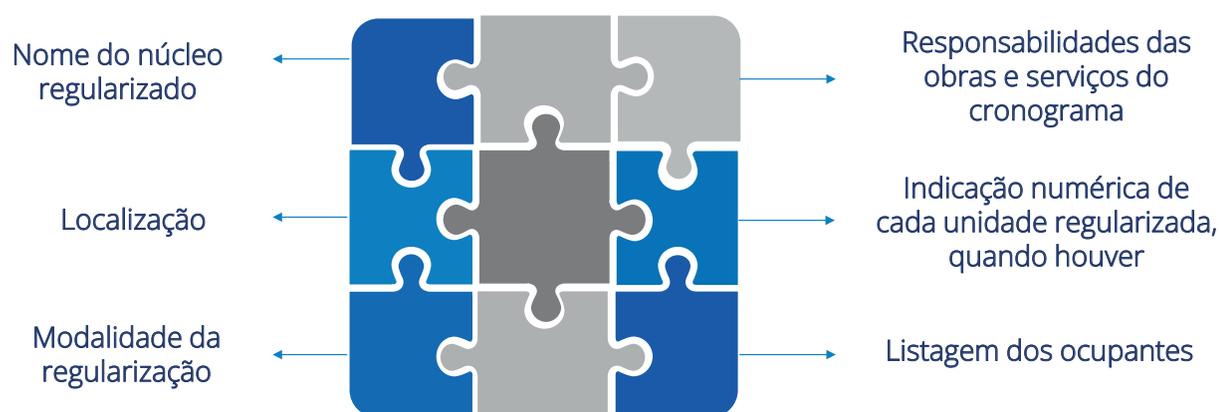
O ocupante classificado como REUB-S e sujeito às restrições do art. 23, §1º da Lei Federal nº 13.465/2017 está impedido de receber titulação por meio da legitimação fundiária. Nessa situação, cabe ao Poder Público escolher outra forma de titulação, como, por exemplo, a legitimação de posse, caso a origem do imóvel seja privada.

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

LEGITIMAÇÃO DE POSSE	LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA
 Instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária.	 Instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária.
 Não pode ser utilizada em área de titularidade do Poder Público.	 Somente para NUIC até 22/12/2016.
 Poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos.	 Aquisição originária de propriedade.
 Garante Direito de Posse que será convertido em propriedade após decurso de certo prazo.	 Imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.
 Pode ser cancelada pelo Poder Público emitente sem qualquer indenização.	

7. EXPEDIÇÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – CRF

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



 A CRF, na hipótese de REURB Titulatória, ou seja, aquela em que já existe o parcelamento do solo registrado na Serventia de Registro de Imóveis, bem como matrícula específica para cada uma das unidades, somente atribuirá a titulação final aos ocupantes do núcleo urbano informal. Assim, neste caso, fica dispensada a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

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

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

 Se o Município ou o Distrito Federal escolher apenas parcelar o solo e atribuir a titulação das unidades em momento posterior, deverá indicar expressamente na CRF quais estão efetivamente ocupadas, para que esta informação conste na matrícula da unidade, gerando publicidade da informação. (art. 42, §3 do Decreto nº 9.310/2018).

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

8. REGISTRO DA CRF NO REGISTRO DE IMÓVEIS

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

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

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

Quando os imóveis regularizados estiverem situados em

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

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



No caso de REURB-E, o Município apresentará a titulação final dos ocupantes, mas o registro será feito após comparecimento do legitimado, que arcará com os custos do registro imobiliário.

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

REURB-Inominada (Procedimento para regularização dos núcleos formados antes de 19/12/1979)

O art. 69 da Lei Federal nº 13.465/2017 apresenta um procedimento específico para a regularização das glebas parceladas anteriormente a 19 de dezembro de 1979 e que não possuam registro. O procedimento poderá ser utilizado desde que o núcleo esteja implantado e integrado à cidade.

A designação “REURB-Inominada”, utilizada para descrever o procedimento de regularização aplicado a esses núcleos, foi atribuída pelo registrador João Pedro Lamana Paiva ainda na vigência da Lei Federal nº 11.977/2009.

Trata-se de um procedimento simplificado e não de uma modalidade de REURB propriamente dita, visto que tem por finalidade regularizar os aspectos jurídicos do imóvel sem qualquer intervenção nas condições urbanísticas e ambientais do local. Essa relativização ocorre devido aos núcleos terem sido formados durante a vigência do Decreto-Lei nº 58/1937 e do Decreto-Lei nº 271/67, os quais não estabeleciam regulamentação específica sobre essas matérias.

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

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

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

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

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

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

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

Regularização de Imóveis Públicos (artigo 195-A da Lei Federal nº 6.015/73)

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

da comunidade.

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

O art. 195-A da Lei Federal nº 6.015/1973 veio para facilitar a regularização dos imóveis públicos municipais com destinação pública, como praças, escolas, prefeituras, parques, posto de saúde, ruas etc. Não se trata de REURB, mas de um rito específico para a abertura de matrícula de um imóvel municipal.

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

-  planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

-  comprovação de intimação dos confrontantes;

-  as respostas à intimação, quando houver;

-  planta de parcelamento ou do imóvel público, assinada pelo loteador ou elaborada e assinada por agente público da prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, na hipótese de este não ter sido inscrito ou registrado.

O procedimento tem como objetivo definir as áreas públicas oriundas de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou registrado; as adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos, podendo ser aplicado, inclusive, para as terras devolutas transferidas ao Município em razão de legislação estadual ou federal, dispensando o procedimento administrativo ou judicial.

Pode ser considerado “outros meios legalmente admitidos”

qualquer documento em que se possa identificar a transferência da área ao Poder Público ou a sua afetação, sendo fundamental o reconhecimento do evidente uso público do imóvel.

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

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

Recebido o requerimento e verificado o atendimento aos requisitos previstos no art. 195-A da Lei Federal nº 6.015/1973, o Oficial do Registro de Imóveis abrirá a matrícula em nome do Município, e na hipótese de haver área remanescente na gleba de origem, a sua apuração poderá ocorrer em momento posterior.

Você pode expandir seus conhecimentos sobre REURB explorando os seguintes livros:

1. E-book Modelos de Regularização Fundiária Urbana, autoras Ana Cristina Maia e Michely Freire, editora CORI-MG, disponível para download gratuito no site: <https://reurb.corimg.org/livros/>

2. Manual de Regularização Fundiária Urbana – REURB, autora Michely Freire Fonseca Cunha, editora Juspodivm.

3. Regularização Fundiária Urbana e seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes. Coleção Direito Imobiliário - Volume V, autora Paola de Castro Ribeiro Macedo, editora Thomson Reuters, Revista dos Tribunais.

Essas leituras adicionais proporcionarão uma visão mais ampla e detalhada sobre o tema. Boa leitura!

Glossário

Regularização Fundiária Urbana (REURB): É o procedimento que abrange um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento jurídico territorial e titular os seus ocupantes.

Núcleo Urbano: É o assentamento humano formado por unidades imobiliárias de uso e características urbanas, com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural.

Núcleo Urbano Informal: É o núcleo urbano formado sem o consentimento do Poder Público, ou, ainda que autorizado, que tenha sido executado sem a observância das determinações do ato administrativo. Assim, caracteriza-se pela ocupação clandestina em unidades imobiliárias irregulares, que estão em desacordo com a legislação ambiental, urbanística, jurídica e/ou registral. Também é considerado núcleo urbano informal aquele que, embora tenha sido executado de acordo com a legislação vigente à época de sua implantação, não foi possível realizar a titulação dos ocupantes.

Núcleo Urbano Informal Consolidado: Aquele considerado 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.

Regularização de Interesse Social (REURB-S): Modalidade de Regularização Fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Público municipal ou distrital (art. 5, I, do Decreto nº 9.310/2018).

Regularização de Interesse Específico (REURB-E): Modalidade de Regularização Fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como REURB-S (art. 5, II, do Decreto nº 9.310/2018).

Ocupante: Aquele que mantém PODER DE FATO sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais, ou seja, aquele que está na posse efetiva do bem.

REURB Titulatória: Aquela realizada com a finalidade de apenas titular os ocupantes do núcleo.

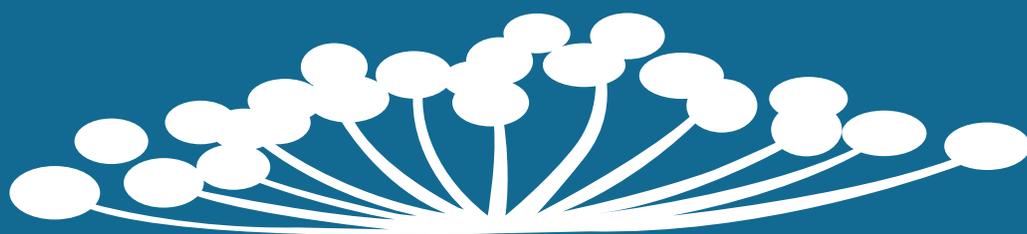
REURB-Inominada: Procedimento específico estabelecido no art.69 da Lei Federal nº13.465/2017 que tem por finalidade a regularização das glebas parceladas anteriormente a 19 de dezembro de 1979.

Legitimação Fundiária: É a forma originária de aquisição do direito real de propriedade (propriedade plena) conferido por ato do Poder Público, àqueles que estiverem na posse de imóveis público ou privados, de uso residencial ou não residencial, localizados em núcleos urbanos informais consolidados comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016. Trata-se, pois, de um dos mecanismos de titulação dos ocupantes criado para uso exclusivo na REURB, seja para a modalidade de REURB-E ou REURB-S.

Legitimação de Posse: É um dos instrumentos que poderá ser utilizado pelo Poder Público com a finalidade de reconhecer a posse do imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade após lapso temporal definido na legislação. Pode ser utilizado tanto em REURB-E ou REURB-S. A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público.

Demarcação Urbanística: É o 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;

Certidão de Regularização Fundiária (CRF): É o 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;



arippar

ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES
DE IMÓVEIS DO PARANÁ